



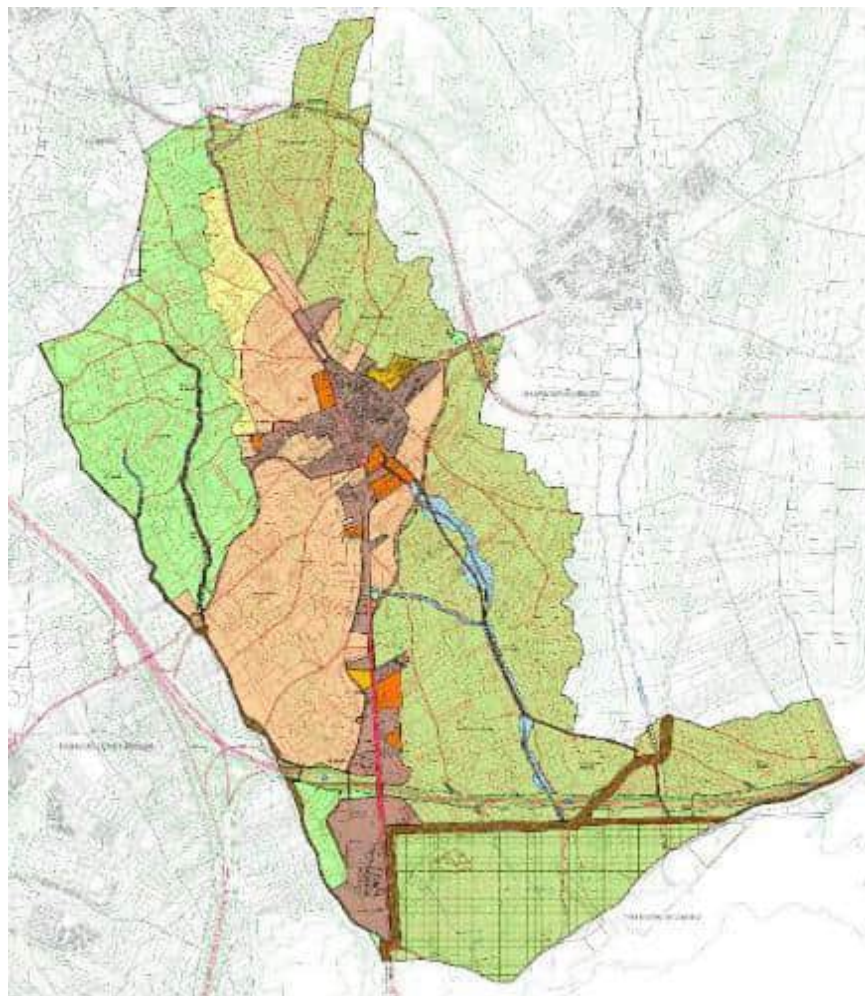
BLOQUE I. MEMORIA

PLAN GENERAL DE AJALVIR

Autor del Encargo: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AJALVIR

Ajalvir (Madrid)

Febrero de 2023





INDICE

VOLUMEN 1. MEMORIA INFORMATIVA	7
0. Introducción	7
0.1. Formulación	7
0.2. Objeto y Necesidad del Plan	7
0.2.1. Necesidad del Plan	8
0.3. Objetivos de la Planificación	9
0.3.1. Objetivos generales	9
0.4. Contenido del documento	11
0.5. Equipo redactor	12
0.6. Localización y características básicas del Municipio	12
0.7. Planeamiento Vigente y Características Generales	14
0.7.1. Situación Jurídica del Planeamiento Vigente	14
0.7.2. Estructura y contenido del Documento	17
0.7.3. Tramitación de desarrollos en el suelo urbano y urbanizable	18
0.8. Instrumentos de ordenación territorial vigente	19
0.8.1. Afecciones ambientales sobre el Planeamiento Municipal Vigente en los municipios vecinos	20
0.8.2. Plan hidrológico de la parte española de la demarcación Hidrográfica del Tajo	20
0.8.3. Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo	21
0.8.4. Plan especial de Actuación en situaciones de alerta y eventual sequía de la Cuenca Hidrográfica del Tajo	21
0.8.5. Planes de ordenación, gestión y regulación de usos de los espacios naturales protegidos	21
0.8.6. Plan Energético de la Comunidad de Madrid. Horizonte 2020.	23
0.8.7. Estrategia de Calidad de Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2013-2020 (Plan Azul+)	25
0.8.8. Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024)	25
0.8.9. Programa de desarrollo rural de la comunidad de Madrid	26
0.8.10. Planificación sobre las condiciones de salud en la Comunidad de Madrid	27
0.8.11. Valoración Global	27
1. Información sobre el Termino Municipal	28
1.1. Encuadre Territorial	28
1.1.1. Localización	29
1.1.2. Redes de transporte en el contexto territorial	34
1.2. Ámbito del Plan General	39
1.3. Situación Actual de los Terrenos	39
1.3.1. Climatología	39
1.3.2. Topografía	44
1.3.3. Geología y geomorfología	47
1.3.4. Edafología	50
1.3.5. Hidrología e hidrogeología	56
1.3.6. Riesgos Naturales	58
1.3.7. Riesgos tecnológicos	69
1.3.8. Vegetación	70



1.3.9. Diversidad faunística	75
1.3.10. Análisis de los elementos y espacios naturales singulares.....	104
1.3.11. Análisis del Paisaje	106
1.3.12. Calidad Ambiental.....	114
1.3.13. Medio ambiente sonoro	119
1.3.14. Calidad de Suelo	122
1.3.15. Calidad de Agua	123
1.3.16. Redes de control de la calidad de las Aguas	123
1.3.17. Gestión del Residuos.....	123
1.4. Afecciones Sectoriales.....	124
1.4.1. Carreteras Estatales.....	125
1.4.2. Carreteras autonómicas.....	126
1.4.3. Aguas.....	127
1.4.4. Servidumbres aeronáuticas.....	128
1.4.5. Vías pecuarias	129
1.4.6. Instalaciones eléctricas.....	130
1.4.7. Gasoducto	132
1.4.8. Farmacias	132
1.4.9. Cementerios	133
1.4.10. Servidumbres civiles.....	133
1.4.11. Patrimonio.....	134
1.5. Estudio Socioeconómico del Municipio	136
1.5.1. Población y estructura demográfica del entorno de Ajalvir	137
1.5.2. Estructura de la Población de Ajalvir	138
1.5.3. Estructura económica del municipio	142
1.5.4. Conclusiones	150
1.6. Estudio de patrimonio histórico-cultural	151
1.6.1. Bienes de Interés Cultural.....	154
1.6.2. Bienes de interés Patrimonial	154
1.6.3. Otros Bienes de Patrimonio Histórico	155
1.6.4. Patrimonio Arqueológico y/o paleontológico	157
1.7. Infraestructuras Territoriales	157
1.7.1. Red de Abastecimiento de Agua	157
1.7.2. Red de Saneamiento de Agua.....	161
1.7.3. Red de Suministro de Energía Eléctrica	164
1.7.4. Red de Telecomunicaciones.....	166
2. Análisis de la Estructura Urbana	167
2.1. Estructura Urbana	167
2.1.1. Génesis Histórica.....	167
2.1.2. Estructura de la Propiedad	188
2.2. Estructura urbana, edificación y usos de los suelos actuales. Áreas Homogéneas (AH)	191
2.2.1. Introducción	191
2.2.2. Análisis pormenorizado. AH-01 Casco antiguo.....	194
2.2.3. Análisis Pormenorizado AH-02. Ensanche Intensivo	207



2.2.4. Análisis Pormenorizado. AH-03. Ensanche Extensivo.....	215
2.2.5. Análisis pormenorizado. AH-04. Sector R-1	227
2.2.6. Análisis pormenorizado. AH-05. Industrial.....	234
2.2.7. Análisis pormenorizado. AH-06. Sector I-4.....	255
2.2.8. Resumen del análisis de las áreas homogéneas.....	260
2.3. Tendencias futuras de evolución de Población y Vivienda	262
2.3.1. Tendencia futura de valores de población	262
2.3.2. Tendencia futura del parque de viviendas	266
2.3.3. Cálculo de la proyección del parque de viviendas.....	270
2.4. Necesidad de suelo para Actividades Económicas.....	276
2.4.1. Necesidad de suelo industrial y logístico en la Comunidad de Madrid.....	276
2.4.2. Necesidad de suelo industrial y logístico en el Arco Sureste de la Región Metropolitana Madrileña.....	303
2.4.3. Necesidad de suelo industrial en el municipio de Ajalvir	309
2.5. Dotaciones existentes.....	316
2.5.1. El sistema de equipamientos	317
3. Análisis del Planeamiento anteriormente Vigente.....	336
3.1. El planeamiento Vigente NNSS 1991	336
3.2. Modificaciones Puntuales de las NNSS y Grado de Desarrollo.....	338
3.2.1. Modificaciones Puntuales y Planes Especiales de las NNSS 1991.....	338
3.2.2. Modificaciones puntuales en Tramitación.....	350
3.2.3. Planeamiento de desarrollo	354
3.2.4. Resumen del grado de desarrollo de las NNSS de 1991.....	355
3.3. Cuantificación en cuadros y cifras.....	359
4. Análisis de Movilidad y Transporte sostenible	360
4.1. Sistemas de transporte	361
4.1.1. Red Peatonal.....	361
4.1.2. Transporte de bicicleta privada.....	363
4.1.3. Vehículo privado	363
4.1.4. Servicio de Taxi	363
4.1.5. Ferrocarril (Cercanías).....	364
4.1.6. Autobús interurbano.	364
4.2. La red viaria urbana	374
4.2.1. Red viaria de la zona residencial.....	376
4.2.2. Red viaria de la zona industrial (Espina de Pez).	378
4.3. Dinámicas de movilidad en el municipio de Ajalvir.....	380
4.3.1. La distribución de la movilidad en el municipio de Ajalvir	380
4.3.2. Caracterización de la movilidad y de los desplazamientos	385
4.3.3. Análisis del transporte público y transporte privado.....	390
4.3.4. Aparcamientos.....	392
5. Diagnóstico	394
5.1. Valoración Global Inicial.....	394
5.2. Diagnóstico del Análisis informativo.....	394
5.2.1. Medio físico.....	394



5.2.2. Medio Socio-Económico	395
5.2.3. Movilidad y Transporte.....	396
5.2.4. Estructura urbana	396
5.2.5. Equipamientos y Zonas Verdes	397
5.2.6. Planeamiento Vigente.....	397
5.3. Resumen de déficit, necesidades y potencialidades para la viabilidad y sostenibilidad del municipio	397
VOLUMEN 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	399
1. Justificación, Conveniencia y Oportunidad.	399
1.1. Conveniencia y Oportunidad	399
1.2. La necesidad de un planeamiento urbanístico municipal.	401
1.3. Estrategias del Plan	403
1.3.1. El Plan General desde una herramienta de competitividad, sostenibilidad e Integración social y Económica.	403
1.3.2. El Plan General, un proyecto social de identidad y futuro.....	405
1.3.3. El Plan General en el área Metropolitana de Madrid	408
1.3.4. El Plan general viable y sostenible	409
1.3.5. El Plan general estratégico y pormenorizado en el modelo de ocupación de suelo.	410
2. Estructura general y modelo territorial propuesto.	411
2.1. Objetivos y criterios del Plan	411
2.1.1. Objetivos territoriales y Sociales.....	412
2.1.2. Objetivos generales	412
2.1.3. Objetivos Particulares.....	414
3. Alternativas del Planeamiento	416
3.1. Alternativa 0. Planeamiento vigente.....	416
3.2. Alternativa 1	418
3.3. Alternativa 2	422
3.4. Alternativa 3	425
3.5. Valoración de la Alternativa por sus criterios urbanísticos.	427
4. Descripción y Justificación de la Ordenación Propuesta	430
4.1. Determinaciones estructurantes. Criterios y propuesta de ordenación.	436
4.1.1. Introducción	436
4.1.2. Clasificación y categorías del suelo.	436
4.1.3. Elementos estructurantes del Sistema de redes públicas.....	456
4.1.4. Modelos de Gestión.....	459
4.2. Infraestructuras Territoriales Propuestas	462
4.2.1. Infraestructuras de Abastecimiento	462
4.2.2. Infraestructuras de Saneamiento y depuración: Aguas Residuales.....	467
4.2.3. Infraestructuras de Saneamiento y Depuración: Aguas Pluviales	472
4.2.4. Infraestructuras de Red Eléctrica.....	481
5. Cuadros resumen de Ordenación	486
VOLUMEN 3. RESUMEN EJECUTIVO	490
1. Introducción	490
2. La propuesta del Plan General	491



2.1. Clasificación y categorías del suelo.	491
2.2. Ordenación del Suelo Urbano	493
2.2.1. Suelo Urbano consolidado	493
2.2.2. Suelo urbano no consolidado	493
2.3. Ordenación del Suelo Urbanizable.....	494
2.3.1. Categoría de suelo urbanizable sectorizado	494
2.3.2. División del Suelo urbanizable Sectorizado	495
2.3.3. categoría de suelo urbanizable no sectorizado.....	496
2.4. Ordenación del Suelo no urbanizable de protección (SNUP).....	498
2.4.1. Categoría de Suelo no urbanizable de protección Especial.....	498
3. Ámbitos en los que la ordenación del Plan General altera la vigente.	500
4. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución	501



VOLUMEN 1. MEMORIA INFORMATIVA

0. Introducción

0.1. Formulación

La formulación del Plan General Ajalvir se efectúa por el Ayuntamiento de Ajalvir con el fin de revisar su planeamiento urbanístico general y adaptarlo a la legislación urbanística vigente tanto estatal como de la Comunidad Autónoma de Madrid.

El objeto de la redacción de este documento es la solicitud de emisión de Informe de impacto territorial por parte del consejo del gobierno de la Comunidad de Madrid e Documento de alcance ambiental estratégico por parte del organismo ambiental, que tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del avance del plan general de Ajalvir

0.2. Objeto y Necesidad del Plan

El presente documento constituye la Memoria de Informativa y de Ordenación del Plan General de Ajalvir (PG), adaptado al ordenamiento territorial, urbanístico, ambiental y sectorial vigente en la Comunidad de Madrid.

Constituye a su vez, la revisión del planeamiento general de Ajalvir constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 1991; aprobadas por Acuerdo del consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 22 de febrero de 1991.

Durante el periodo de vigencia del Plan se han tramitado las siguientes modificaciones y Planes Especiales:

- Modificación UA 1 20 CC Ajalvir Torrejón (18/02/1993): La modificación propone el desplazamiento del vial descrito hacía el límite Sur de la unidad, manteniendo las restantes determinaciones de planeamiento recogidas en la ficha número 36 de las normas Subsidiarias y la funcionalidad del viario existente en la unidad.
- Modificación UAR 13 Granja Gallinero CC Ajalvir Daganzo (04/11/1993): La modificación propone en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable común a suelo urbano residencial de los terrenos localizados en la margen derecha de la carretera de Daganzo entre la Granja avícola y el suelo urbano actual. Estos terrenos tienen una superficie de 5.124 metros cuadrados y se incluyen en una Unidad de Ejecución a desarrollar por Sistema de Compensación, la UA R-13.
- Modificación UAR12 Granja Gallinero CC Daganzo (04/11/1993): La modificación propuesta consiste en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de los terrenos de la granja avícola en la carretera de Daganzo.
- Modificación CC Ajalvir Torrejón Margen Derecha (10/05/1994): La modificación puntual propuesta consiste en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso institucional de unos terrenos propiedad de la Asociación Testigos Cristianos de Jehová, de una superficie de 50.155 m² y situados en la Carretera de Ajalvir a Torrejón junto a las instalaciones ya existentes de la citada Asociación. La modificación implica la delimitación de una nueva unidad de ejecución, la UAI 21.
- Modificación UA1-22 La Cañada Real CC de Ajalvir a Torrejón de Ardoz (23/03/1995): consiste en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo Urbano, de los terrenos situados en la carretera de Ajalvir a Torrejón de Ardoz, margen izquierda, entre la U.A.I-12 y la cañada real.



- Modificación de las Parcelas 2, 4, y 6 del Camino de la huelga en suelo urbano 826/03/2996: Se propone las siguientes consideraciones:
 - o Calificar como Espacio libre, Zona de ordenanza 11, de uso y dominio público, los terrenos situados junto al Arroyo, señalados en el plano anexo.
 - o Calificar como reserva para viario una franja de terreno de 10 metros de ancho, desde el final de la calle de San Isidro hasta el camino de la Huelga, a la altura del cruce con la calle zaragoza.
 - o Calificar como zona residencial unifamiliar intensiva en grado 1º, Ordenanza 3.1, los restantes terrenos, de las parcelas números 2, 4, y 6 del camino de la huelga.
 - o Para la gestión se delimitan tres unidades de actuación
- Modificación de SAU I 4 y su ordenación pormenorizada ITV. (20/11/2013)

Por tanto, la ordenación urbanística del municipio se regula a través de un instrumento que, tras casi tres décadas de aplicación, presenta graves carencias para las actuales necesidades del municipio.

El ayuntamiento de Ajalvir ha optado por revisar su planeamiento general, adaptándolo en su totalidad al vigente marco urbanístico autonómico y nacional, con una solución que pretende redefinir su modelo urbano de ciudad, a la luz de los actuales criterios de desarrollo urbano y de protección medioambiental, bien distintos de los que en 1991 sirvieron de base para elaborar el vigente plan general.

0.2.1. Necesidad del Plan

En este período de vigencia del planeamiento municipal de Ajalvir se han producido profundos cambios políticos, económicos y sociales con evidentes repercusiones en la vida social y en los aspectos territoriales y urbanísticos de la región madrileña y del Corredor del Henares en que se enclava Ajalvir.

La necesidad de revisión de Planeamiento vigente está motivada principalmente por dos circunstancias; una de carácter jurídico legal y otra de carácter urbanístico.

Las circunstancias jurídicas legales consisten en la obligación establecida en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de suelo de la Comunidad de Madrid, en la disposición transitoria tercera, punto 5, de *"adaptar el planeamiento de todos los municipios de la Comunidad, en el plazo de dos años desde su entrada en vigor"*.

En el periodo de vigencia del PG de Ajalvir se ha consolidado la legislación en el modelo autonómico en materia territorial, ambiental y urbanística.

Además, en estos 30 años ha habido cambios en la cultura urbanística que, por sí mismos, también serían motivos suficientes para justificar la necesidad, conveniencia y oportunidad de que Ajalvir se dote con un planeamiento propio y elaborado desde el municipio, adaptado a la nueva cultura y ordenación urbanístico.

En el municipio de Ajalvir, hay que puntualizar la importante consolidación de los corredores metropolitanos del Henares; entre los que Ajalvir se encuentra ocupa una posición óptima y centralista; así como hay que tener en cuenta la producción de infraestructuras como son la carretera autonómica M-100 y M-108, la potencialización del Aeropuerto de Barajas; el anexo de conexión con la Autopista R-2 y M-50 que dotan a Ajalvir de una accesibilidad privilegiada.

Ajalvir se sitúa en una zona privilegiada en relación con el Corredor de henares y la capital; creando una fuerza del lugar que hasta este momento no ha podido concebirse; teniendo su reflejo en los municipios limítrofes como Torrejón de Ardoz, Cobeña, Daganzo y Paracuellos del Jarama.



El equipo de gobierno municipal consciente del alcance y profundidad de los referidos cambios y de la inadecuación del planeamiento vigente a los mismos, entiende como una de sus prioridades, la formulación del nuevo Plan General, con el fin de establecer no sólo el instrumento que regule su desarrollo urbanístico adaptado a las nuevas tendencias y oportunidades y al ordenamiento vigente; sino también, de establecerlo con un consenso con los ciudadanos, instituciones y organizaciones públicas y privadas que le otorguen un carácter de Proyecto estratégico para Ajalvir que, abierto al futuro, refuerce su identidad desde una propuesta de orden y calidad ambiental y urbanística.

0.3. Objetivos de la Planificación

El PG se identifica por un doble objetivo. Por un lado, adaptar el Planeamiento vigente (NNS 1991) a la legislación urbanística vigente, sus reglamentos e instrucciones técnicas, definiendo las condiciones para la intervención en las distintas clases de suelo previstas. Y por otro, establecer un modelo de ciudad que ponga en carga nuevo suelo logístico, actividades económicas y residencial que posicionen Ajalvir en el territorio Nacional, dada su posición estratégica colindante al Corredor de Henares y el eje Barcelona-Zaragoza-Madrid.

El modelo de crecimiento, su ubicación geográfica y sus parámetros estructurantes son aspectos que deben definirse en la primera fase de planeamiento, condicionando de forma determinante la sostenibilidad del modelo territorial.

0.3.1. Objetivos generales

El planeamiento urbanístico es una herramienta fundamental para sentar las bases de un modelo de desarrollo sostenible. El modelo de crecimiento, su ubicación geográfica y sus parámetros estructurantes son aspectos que deben definirse en las primeras fases del planeamiento, condicionando de forma determinante la sostenibilidad del modelo territorial.

Estos aspectos deben definirse en base a unos objetivos de sostenibilidad específicos de la realidad ambiental y socioeconómica del municipio de Ajalvir y de la región, que han sido evaluados en una primera fase de análisis y diagnóstico recogidos en el punto 3 de este documento, y que se exponen a continuación:

- **Modelo Urbano**

- Modelo residencial Compacto y crecimiento en el norte del núcleo urbano
- Equilibrio territorial del consumo de suelo
- Los productos clásicos de residencia, actividad económica, ocio , etc. no se entiendan en un único espacio; dando prioridad a los espacios diferenciados; ya que cada uso global se corresponde con estructuras urbanas complejas y diversas; dando separados la habitación, trabajo y ocio en espacios diferentes y diferenciados.
- Crecimiento en la centralidad del núcleo urbano colmatando bordes urbanos y huecos intersticiales existentes
- Limitar el crecimiento de las viviendas en suelo rústico diseminadas
- Viabilizar y ejecutar las obras complementarias de urbanización para el suelo urbano que lo requiera (norte del casco urbano)

- **Modelo Físico y Paisaje**

- Delimitación de los espacios de protección especial para salvaguardar los valores ambientales existentes (Espacios Protegidos)
- Protección de las zonas hidráulicas



- Mantenimiento de la identidad paisajística del núcleo urbano y del ámbito rural
- Desarrollo, modificación y conservación de red de vías pecuarias y Sendas naturales
- Protección de las zonas con afecciones aeronáuticas
- Potenciar el medio natural, potenciando su actividad rural
- **Movilidad**
 - Proponer un modelo de Movilidad Sostenible
 - Mejora de conexión a las carreteras principales de la comunidad
 - Fomento de los desplazamientos en transporte no motorizado
 - Mejora de los sistemas de transporte urbano e interurbano
- **Equipamientos**
 - Mayor número de equipamientos y distribución equitativa entre zonas y jerarquización de los mismos
 - Creación de un municipio verde que integre el núcleo residencial con el medio natural
- **Espacios productivos**
 - Promover tejidos productivos con actividades generadoras de alto nivel relacionados con actividades del Corredor de Henares, siendo una actividad de logística, servicios, industria y de sociedad de conocimiento
 - Promover espacios comerciales y de ocio, especializados y fácilmente accesibles
- **Espacios Residencial**
 - Afianzar la primera residencia
 - Mantenimiento de la densidad de vivienda, promoviendo tejidos que interpreten los tipos urbanos y edificatorios tradicionales
 - Promover la accesibilidad a usos diversos de los espacios residenciales
 - Mejora de la accesibilidad de la residencia a equipamientos y otros servicios
 - Promover el contacto y continuidad de los espacios residenciales con el medio físico mediante una adecuada dotación de espacios libres según cada tipología urbana (plazas, parques, espacios de juego, ...)
- **Metabolismo Urbano**
 - Gestión del ciclo integral del agua minimizando el consumo y fomentando el reciclaje y uso de aguas depuradas y grises para riego y fuentes.
 - Gestión de los residuos priorizando la recogida selectiva y la reutilización mediante la adecuación de espacios necesarios para ello (contenedores bajo rasante, vertederos, puntos limpios...).
 - Minimización de la contaminación acústica y lumínica mediante los procesos de peatonalización y otras iniciativas como las tecnológicas.
 - Minimización de la contaminación atmosférica.



- **Núcleo urbano**

- o Recualificación del espacio público de las zonas urbanas existentes promoviendo su carácter paisajístico, estancial y peatonal.
- o Congelar los crecimientos diseminados exteriores a la ciudad.
- o Recuperación de zonas urbanas degradadas a través de procesos de rehabilitación urbana.
- o Potenciación de centralidades comerciales y terciarias de las zonas urbanas que den servicio local y municipal.
- o Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.
- o Creación de una red de espacios libres, equipamientos y zonas verdes interconectados.

0.4. Contenido del documento

La Consejería del Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del territorio exige para su fase de avance en su ley 9/2001, del suelo de la comunidad de Madrid en su artículo 56 lo siguiente:

“ Artículo 56. Formación y avances de planeamiento.

[...]

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

De acuerdo a esto, el Ayuntamiento de Ajalvir desarrolla el Avance del Plan General con los siguientes documentos:

- **Bloque I.- Memoria**

- o Volumen I.- Memoria de Información
- o Volumen II.- Memoria de Ordenación
- o Volumen III.- Resumen Ejecutivo

- **Bloque II.- Documentación Inicial Estratégico**

- o Anexo I.- Estudio de Cambio Climático
- o Anexo II.- Estudio de Ruido
- o Anexo III.- Caracterización Inicial de Suelos
- o Anexo IV.- Estudio Hidrológico e Infraestructuras de Saneamiento
- o Anexo V.- Afección a Red Natura

- **Bloque III.- Planos**

- o Volumen I.- Planos de Información
- o Volumen II.- Planos de Ordenación
- o Volumen III.- Planos de Infraestructuras



0.5. Equipo redactor

El equipo redactor de este Plan General es Arnaiz Arquitectos, SLP. Forman parte del Equipo base de su redacción:

- Leopoldo Arnaiz Eguren – Arquitecto, Urbanista
- Luis Arnaiz Rebollo – Arquitecto, Urbanista
- Gustavo Romo García – Arquitecto, Urbanista
- Margarita Álvarez Laorga – Arquitecto, Urbanista
- Ángela Otero Diez – Arquitecto, Urbanista
- David Díaz García – Delineación

0.6. Localización y características básicas del Municipio

El ámbito del Plan General es la totalidad del término municipal de Ajalvir, siendo coincidentes sus límites en la totalidad, y las cartografías y fotos aéreas empleadas en la elaboración de la presente documentación.

El término municipal de Ajalvir, en relación con los indicadores de la Comunidad de Madrid se conforma dentro del norte del Este metropolitano conformado por los municipios de Paracuellos del Jarama, Ajalvir, Alcalá de Henares, Torrejón de Ardoz, Coslada, mejorada del Campo, Velilla de San Antonio, Rivas Vaciamadrid y Arganda del Rey con una extensión de 413,3 Km² y una población de 67.841 habitantes. El indicador de renta bruta per cápita es de 10.953,88 € con una densidad de 1.627,64 Hab/Km²

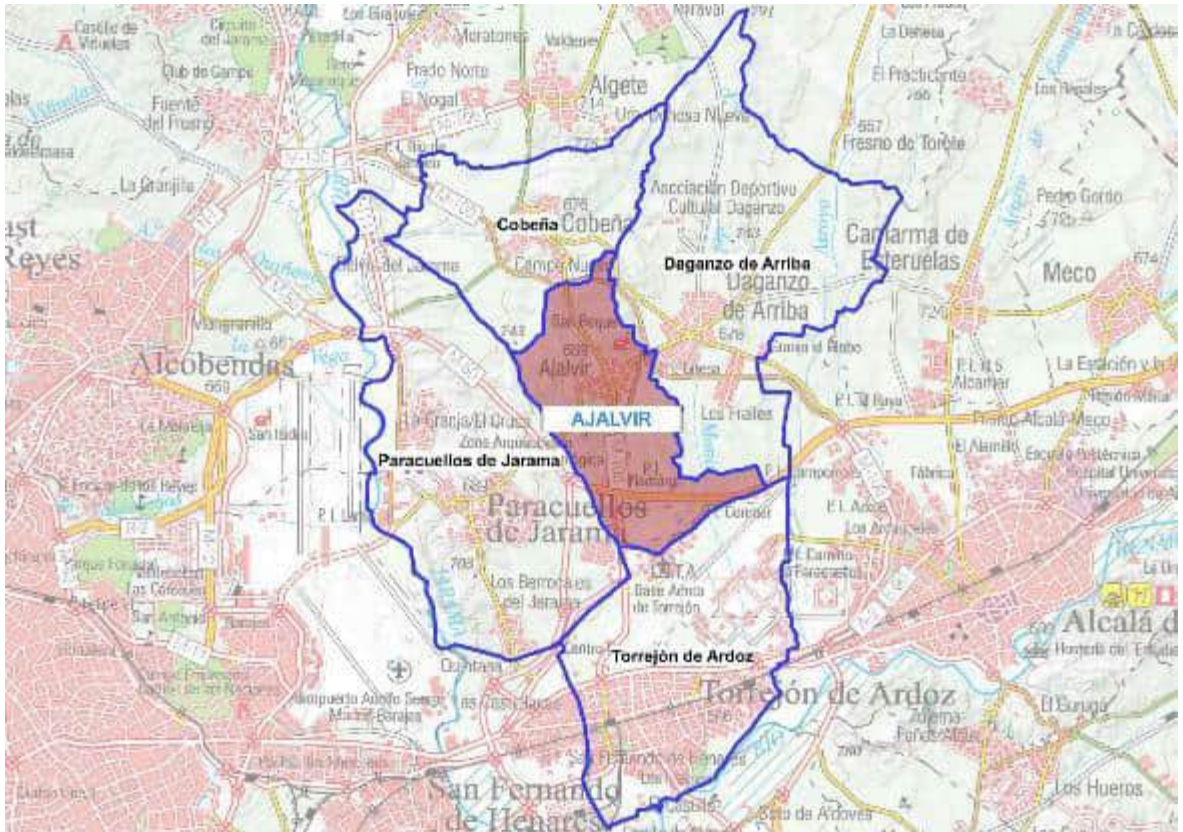
El Término Municipal de Ajalvir se encuentra en la zona este de la Comunidad de Madrid, en la comarca de la Campiña, a una distancia aproximada de 30 Km a la capital de la provincia y siendo el principal acceso al núcleo de Ajalvir a través de la carretera nacional A-2, R-2 y M-50 y carretera autonómica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

Ajalvir cuenta con una extensión de 19,6 Km² y una población censada en 2021 de 4.676 Habitantes; con una densidad de 238,57 hab/Km² diez veces inferior al del Este Metropolitano; siendo el municipio de la zona metropolitana con:

- Menor densidad de población en proporciones que oscilan de 4 a 50 veces los que conformen ambas zonas.
- Un grado de juventud de los más altos de los municipios que conformen ambas zonas.
- Un porcentaje de población activa dedicada a la industria muy superior a los de los municipios de la zona Metropolitana Este.
- Un tasa de locales industriales por 1000 habitantes más de 10 veces superior a la media de la zona Metropolitana Este.
- Una tasa de ocupación industrial por 1000 habitantes casi 10 veces superior a la media de Este Metropolitano.
- Una densidad de edificios por 1000 la mitad de la zona Este Metropolitano.
- Edificios destinados a vivienda unifamiliar una vez y media inferior a la media del Este Metropolitano y casi dos veces inferior a la zona Norte Metropolitano.
- Un % de suelo urbano la mitad de la media del existente en ambas zonas Metropolitanas.
- Un % de suelo urbanizable como veces inferior al existente como media en ambas zonas Metropolitanas que si se analiza respecto al suelo residencial es superior a 10 veces la media existente en ambas zonas.



Linda al norte con el Termino Municipal de Cobena, Daganzo de Arriba, Paracuellos del Jarama y torrejón de Ardoz.



Localización del término municipal de Ajalvir. Elaboración Propia

Las coordenadas UTM que definen la ubicación de los terrenos de actuación, tomando como referencia un punto central del núcleo urbano del municipio son X: 459.352; Y:4.485.990; Huso 30.

El término municipal cuenta con las siguientes infraestructuras de comunicación:

- La infraestructura más importante de comunicación del término municipal es la M-108 y M-100 que comunica el término municipal de norte a sur y de este a oeste con conexión a la carretera M-50; R-2 y A-2.
- También existen caminos rurales no asfaltados, utilizados para tractores agrícolas y para realizar senderismo y ciclismo.



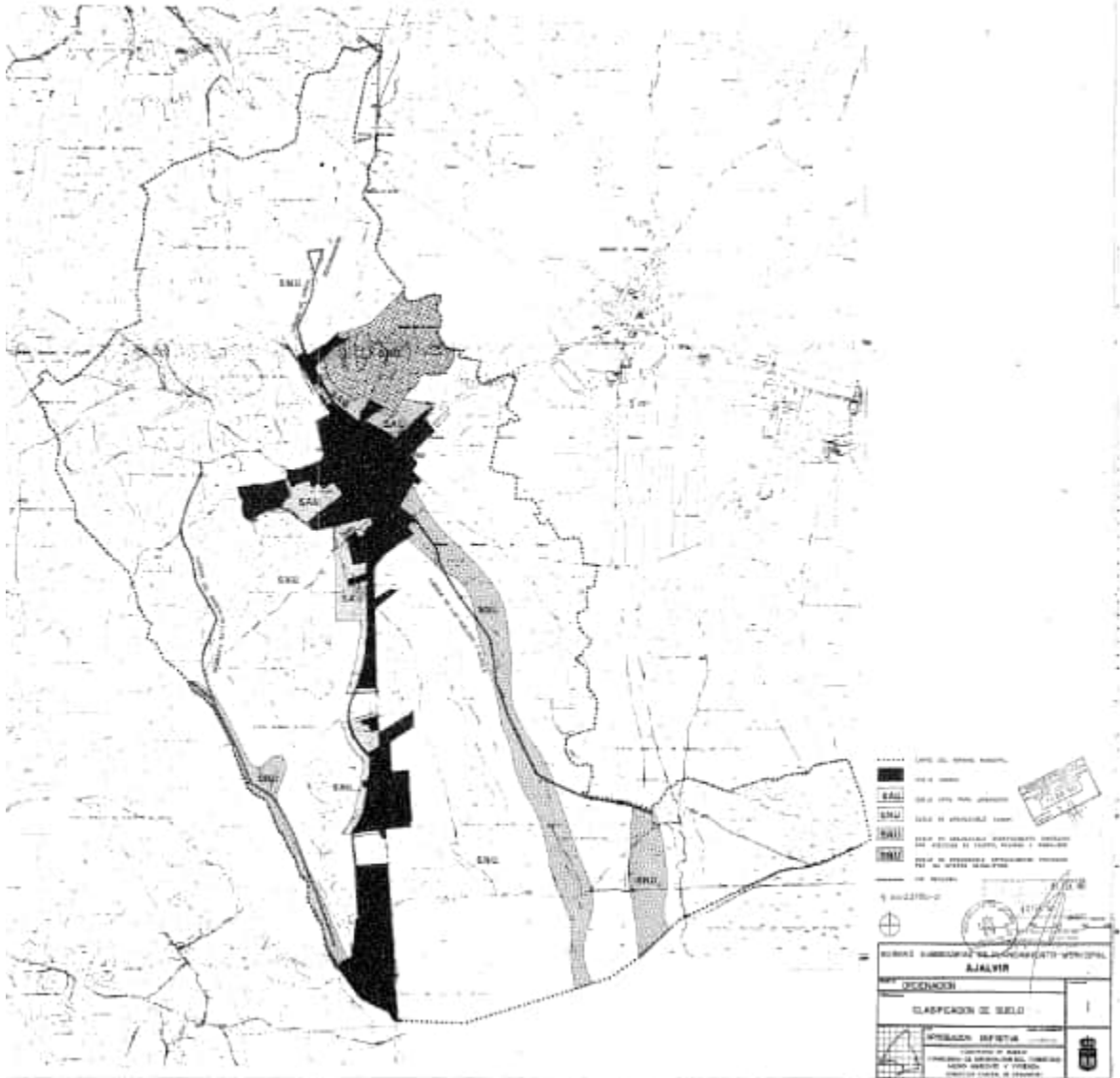
Mapa de localización. Fuente: Iberpix

0.7. Planeamiento Vigente y Características Generales

0.7.1. Situación Jurídica del Planeamiento Vigente

El presente documento constituye la Memoria de Información y Ordenación del Plan General de Ajalvir (PG) para su documento de Avance, adaptado al ordenamiento territorial, urbanístico, ambiental y sectorial vigente en la Comunidad de Madrid.

Constituye a su vez, la revisión del planeamiento general de Ajalvir constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 1991; aprobadas por Acuerdo del consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 22 de febrero de 1991.



Planeamiento Vigente. Fuente: NNSS de Ajalvir 1991

Durante el periodo de vigencia del Plan se han tramitado las siguientes modificaciones y Planes Especiales:

- Modificación UA 1 20 CC Ajalvir Torrejón (18/02/1993): La modificación propone el desplazamiento del vial descrito hacia el límite Sur de la unidad, manteniendo las restantes determinaciones de planeamiento recogidas en la ficha número 36 de las normas Subsidiarias y la funcionalidad del viario existente en la unidad.
- Modificación UAR 13 Granja Gallinero CC Ajalvir Daganzo (04/11/1993): La modificación propone en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable común a suelo urbano residencial de los terrenos localizados en la margen derecha de la carretera de Daganzo entre la Granja avícola y el suelo urbano actual. Estos terrenos tienen una superficie de 5.124 metros cuadrados y se incluyen en una Unidad de Ejecución a desarrollar por Sistema de Compensación, la UA R-13.



- Modificación UAR12 Granja Gallinero CC Daganzo (04/11/1993): La modificación propuesta consiste en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de los terrenos de la granja avícola en la carretera de Daganzo.
- Modificación CC Ajalvir Torrejón Margen Derecha (10/05/1994): La modificación puntual propuesta consiste en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso institucional de unos terrenos propiedad de la Asociación Testigos Cristianos de Jehová, de una superficie de 50.155 m2 y situados en la Carretera de Ajalvir a Torrejón junto a las instalaciones ya existentes de la citada Asociación. La modificación implica la delimitación de una nueva unidad de ejecución, la UAI 21.
- Modificación UA1-22 La Cañada Real CC de Ajalvir a Torrejón de Ardoz (23/03/1995): consiste en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo Urbano, de los terrenos situados en la carretera de Ajalvir a Torrejón de Ardoz, margen izquierda, entre la U.A.I-12 y la cañada real.
- Modificación de las Parcelas 2, 4, y 6 del Camino de la huelga en suelo urbano 826/03/2996: Se propone las siguientes consideraciones:
 - o Calificar como Espacio libre, Zona de ordenanza 11, de uso y dominio público, los terrenos situados junto al Arroyo, señalados en el plano anexo.
 - o Calificar como reserva para viario una franja de terreno de 10 metros de ancho, desde el final de la calle de San Isidro hasta el camino de la Huelga, a la altura del cruce con la calle zaragoza.
 - o Calificar como zona residencial unifamiliar intensiva en grado 1º, Ordenanza 3.1, los restantes terrenos, de las parcelas números 2, 4, y 6 del camino de la huelga.
 - o Para la gestión se delimitan tres unidades de actuación
 - o Modificación de SAU I 4 y su ordenación pormenorizada ITV. (20/11/2013).

En la actualidad, se encuentran en tramitación dos modificaciones puntuales; donde se recogerán en este Plan General. Las modificaciones son las siguientes:

- Modificación Puntual de las NNSS de Ajalvir (UAR-9 y creación de Zonas Verdes y espacios libres públicos). Se proponen las siguientes consideraciones
 - o Adaptar a la realidad física materializada los terrenos denominados por las NNSS de 1991 como UAR-9, ya que los terrenos se encuentran desarrollados, en su gran mayoría.

Los suelos fueron desarrollados conforme con al planeamiento vigente (ahora anulado por la Sentencia nº 380 al recurso contencioso-administrativo N°436/99) serán clasificados como suelo urbano consolidado, ya que estos suelos cumplieron con todos sus deberes urbanísticos y cuentan con todos los servicios de infraestructuras establecidos en el art. 14 de la LSCM.

Por lo tanto, esta modificación puntual, incorpora estos suelos como Suelo urbano consolidado; como la norma zonal de mantenimiento existente con la condición de mantener las actuales características sin aumentar la edificabilidad y el aprovechamiento; y por otro para calificar los espacios libres públicos, como calificación de zonas verdes o viario público (peatonal)
 - o Mejora de la trama urbana de la zona norte de Ajalvir, con la creación de zonas verdes y espacios libres públicos; así como la mejora de la Accesibilidad.
 - o Cambio puntual en el grado de ordenanza de aplicación de la Zona 03. Unifamiliar intensiva de grado 2 a Zona 03. Unifamiliar Intensiva de grado 1.



- Eliminación de la obligatoriedad de retranqueo de 8 metros al eje de la antigua carretera M-113 (ahora viario municipal), al corresponder en la actualidad las competencias de este viario al Ayuntamiento de Ajalvir.
- Modificación Puntual para la flexibilización de edificaciones en suelos de equipamientos públicos.
 - Flexibilización y modificación en las condiciones de la ordenanza de equipamientos y solventar las demandas de edificaciones de aquellos equipamientos públicos que sea necesario una altura más elevada para cumplimiento de su finalidad y objetivos funcionales.
 - Modificación de la ordenanza para una mayor interpretación de las condiciones de la ordenanza de equipamientos.

Por tanto, la ordenación urbanística del municipio se regula a través de un instrumento que, tras casi tres décadas de aplicación, presenta graves carencias para las actuales necesidades del municipio.

El ayuntamiento de Ajalvir ha optado por revisar y su planeamiento general, adaptándolo en su totalidad al vigente marco urbanístico autonómico y nacional, con una solución que pretende redefinir su modelo urbano de ciudad, a la luz de los actuales criterios de desarrollo urbano y de protección medioambiental, bien distintos de los que en 1991 sirvieron de base para elaborar el vigente plan general.

0.7.2. Estructura y contenido del Documento

El Plan Vigente proponía la división del término municipal en las siguientes clases y categorías de Suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo apto para urbanizar
- Suelo no urbanizable común
- Suelo no Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses
- Suelo no urbanizable por su interés paisajístico
- Vía Pecuaría



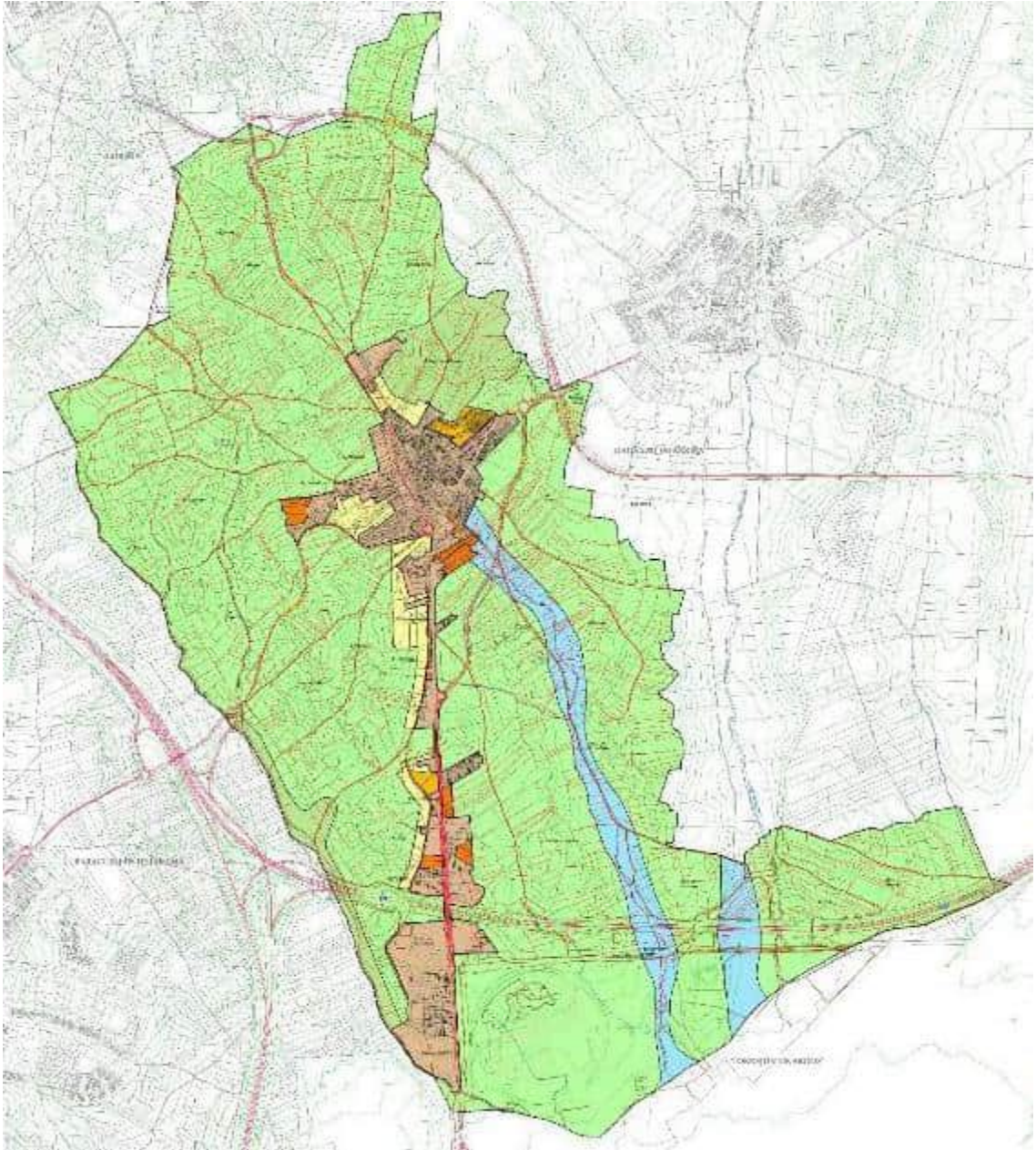
0.7.3. Tramitación de desarrollos en el suelo urbano y urbanizable

Como consecuencia de las modificaciones anteriormente nombradas y de los desarrollos de las unidades de actuación en suelo urbano y suelo urbanizable, se ha producido un cambio en la clasificación de suelo inicialmente propuesta en el plan.

Tras la aprobación de los desarrollos urbanísticos y las modificaciones de las NNSS 1991, la clasificación de suelo vigente es la que se resume en la siguiente tabla:

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO							
Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento NNSS 1991			Desarrollo NNSS 1991 (Actual)		
		Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado	685.642	48%	598	1.420.815	91%	1.837
	No Consolidado	736.383	52%	295	134.819	9%	47
TOTAL PARCIAL		1.422.025	7,18%	893	1.555.634	7,85%	1.884
Suelo Urbanizable	Sectorizado	476.828	100%	236	474.876	100%	248
	No Sectorizado						
TOTAL PARCIAL		476.828	2,41%	236	474.876	2,40%	248
Suelo No Urbanizable	Común (ley 9/2001 Urbanizable no Sectorizado)	16.099.215	90%		15.967.558	90%	
	Cauces, embalses y Riberas	1.023.746	6%		1.023.746	6%	
	Paisajística	788.329	4%		788.329	4%	
	Protección Natural (Habitat y ZEPA)						
	Por sus valores Agropecuarios						
	Afectado por Defensa Nacional						
	Dominio Público Pecuario						
TOTAL PARCIAL		17.911.290	90,41%	0	17.779.633	89,75%	0
TOTAL TERMINO MUNICIPAL		19.810.143	100%	1.129	19.810.143	100%	2.132

* El Plan Parcial de SR-1 incrementa el número de viviendas con un total de 133 viv. (NNSS1991 121 - viviendas)
 ** Las viviendas del SR-1 se encuentran en ejecución (En su primera fase se están ejecutando 78 viviendas)



Desarrollo de Clasificación del Planeamiento Vigente. Fuente: Elaboración Propia

0.8. Instrumentos de ordenación territorial vigente

El Plan General concurre con un conjunto de instrumentos de Planificación Territorial desarrollados por las distintas administraciones públicas en el ámbito de sus competencias. En los siguientes puntos, se comentan aquellos aspectos de los principales planes, programas y estrategias regionales que puedan afectar o resultar afectados al Plan General.



0.8.1. Afecciones ambientales sobre el Planeamiento Municipal Vigente en los municipios vecinos

El Plan General afecta a todo el término municipal, y directamente a las zonas urbanizadas y objeto de desarrollo futuro. Las acciones propuestas no alterarán las planificaciones de los municipios adyacentes.

0.8.2. Plan hidrológico de la parte española de la demarcación Hidrográfica del Tajo.

Aprobado por el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, la revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo del segundo ciclo de planificación (período comprendido entre los años 2015 y 2021). En Este Plan Hidrológico tiene los objetivos ambientales para masas de aguas concretados en el artículo 92 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en los artículos 35 y 36 del Reglamento de Planificación Hidrológica. Para las aguas superficiales:

- Prevenir el deterioro del estado de las masas de agua superficial.
- Proteger, mejorar y regenerar todas las masas de agua superficial con el objeto de alcanzar un buen estado de las mismas. El buen estado de las aguas superficiales se alcanza cuando tanto el estado ecológico como el químico son al menos buenos.
- Reducir progresivamente la contaminación procedente de sustancias prioritarias y eliminar o suprimir gradualmente los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias peligrosas y prioritarias.

Para las aguas subterráneas:

- Evitar o eliminar la entrada de contaminantes en las aguas subterráneas y evitar el deterioro del estado de todas las masas de agua subterránea.
- Proteger, mejorar y regenerar las masas de agua subterránea y garantizar el equilibrio entre la extracción y la recarga a fin de conseguir el buen estado de las aguas subterránea. El buen estado de las aguas subterráneas se alcanza cuando tanto el estado cuantitativo como el químico son al menos buenos.

Respecto a los objetivos de satisfacción de demandas el Plan Hidrológico recoge la estimación de las demandas actuales y previsibles en el escenario tendente entre los años 2021 y 2033, en ese sentido la planificación establece la asignación de recursos hídricos manteniendo las restricciones ambientales previas, de tal forma que las demandas se vean atendidos ajustándose a criterios de sostenibilidad. También esta planificación hidrológica contribuirá a paliar los efectos de las inundaciones y sequías.

En este sentido, la modificación puntual se encuentra incorporada en esta planificación hidrológica al encontrarse en el medio urbano; sin afectar a la cuenca.

En la actualidad, se esta tramitando el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo (2022-2027) con los siguientes objetivos:

- Facilitar la interpretación del Plan Hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del tajo.
- Alcanzar el buen estado de las aguas y evitar su deterioro, a la vez que se posibilitan los usos socioeconómicos asociados al agua, necesarios para el desarrollo de nuestra sociedad.

Además este plan recoge todas las masas de agua, la evaluación de su estado y las medidas correspondientes para que todas ellas presenten un buen estado en el año 2027; o en el caso de que este en un buen estado no se deteriore.



0.8.3. Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo

Entre sus principales objetivos figura la satisfacción de las demandas en cantidad y calidad, actuales y futuras; la implantación de una gestión eficiente que aproveche las innovaciones técnicas; la protección del recurso en armonía con las necesidades ambientales y demás recursos naturales; la garantía de la calidad para cada uso y para la conservación del medio ambiente; la protección de la población y el territorio de las situaciones hidrológicas extremas, avenidas, inundaciones y sequías; o la protección, conservación y restauración del dominio público hidráulico y la ordenación del uso recreativo y cultural del mismo

0.8.4. Plan especial de Actuación en situaciones de alerta y eventual sequía de la Cuenca Hidrográfica del Tajo

La sequía es un fenómeno extremo hidrológico que puede definirse como una disminución coyuntural significativa de los recursos hídricos durante un período suficientemente prolongado y afectando a áreas extensas. El objetivo primordial del Plan Especial de Sequías es la detección temprana de estas situaciones de escasez mediante el establecimiento de un sistema de indicadores que definan de manera gradual, mediante unos valores umbrales previamente

determinados, los escenarios de prealerta, alerta y emergencia.

Entre los puntos operativos con que cuenta el plan de sequías el que puede afectar al desarrollo de la modificación es esencialmente el de la gestión de la demanda. El concepto de gestión de la demanda engloba todas aquellas iniciativas que tienen como objetivo la satisfacción de las necesidades de agua con un menor consumo de agua, normalmente a través de una mayor eficacia en su utilización.

Entre los puntos operativos con que cuenta el plan de sequías el que puede afectar al desarrollo planteado por el PG es esencialmente el de la gestión de la demanda. El concepto de gestión de la demanda engloba todas aquellas iniciativas que tienen como objetivo la satisfacción de las necesidades de agua con un menor consumo de agua, normalmente a través de una mayor eficacia en su utilización.

El PG considera el uso de las aguas subterráneas en situaciones de sequía, para los que cuentan con los volúmenes concesionales otorgados al Canal de Isabel II, en los que se incluyen todos los suelos urbanos del municipio de Ajalvir.

0.8.5. Planes de ordenación, gestión y regulación de usos de los espacios naturales protegidos

Existen en la Comunidad de Madrid numerosos espacios naturales protegidos gestionados por la Consejería de Medio Ambiente y agrupados en diversas figuras de protección que ocupan un 13% de la superficie total. La figura legal que ampara a cada uno de los espacios varía según sus características y los valores que los hicieron merecedores de especial tratamiento.

El PG incorpora los espacios protegidos incluidos en los terrenos afectados en el municipio de Ajalvir, por su situación privilegiada.

- Zona de especial protección para las aves (ZEPA). Cuenca del Río Jarama y Henares (ES0000139)
- Zona de Especial conservación (ZEC). Estepas cerealistas de los Ríos Jarama y Henares (ES3110001)



0.8.5.1. ZEPA. Cuenca del río Jarama y Henares (ES0000139)

Se trata de una zona especial de calidad e importancia para la conservación de especies de aves esteparias. El uso predominante del suelo en la ZEPA es el de los cultivos cerealistas, lo que contribuye al mantenimiento de sus principales poblaciones de aves: aguilucho cenizo, avutarda común, carraca europea, cernícalo primillo, ganga ortega o sisón común. Por otro lado, las formaciones palustres asociadas al río Torote acogen diversas poblaciones de aves invernantes. Este plan está gestionado por el Plan de Gestión Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del consejo de Gobierno, por el que se declara zona especial de conservación el lugar de importancia comunitaria “Cuencas de los Ríos Jarama y Henares” y se aprueba el Plan de Gestión de los espacios protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección para las denominada “Estepas cerealistas de los Ríos Jarama y Henares” y de la zona especial de conservación denominada “Cuencas de los Ríos Jarama y Henares”.

0.8.5.2. ZEC. Estepas cerealistas de los Ríos Jarama y Henares (ES3110001)

El ZEC. Estepas cerealistas de los Ríos Jarama y Henares, se compone de tres unidades ambientales principales:

- La ZEPA de las estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares, en un 90% del total de la superficie del LIC/ZEC.
- Los cursos fluviales y, con carácter general, una banda de 100 metros a cada margen, de los tramos medio-altos de los ríos Jarama y Henares, a su paso por la Comunidad de Madrid.
- Una serie de cantiles y cortados asociados a los cursos fluviales con importancia para diversos táxones.

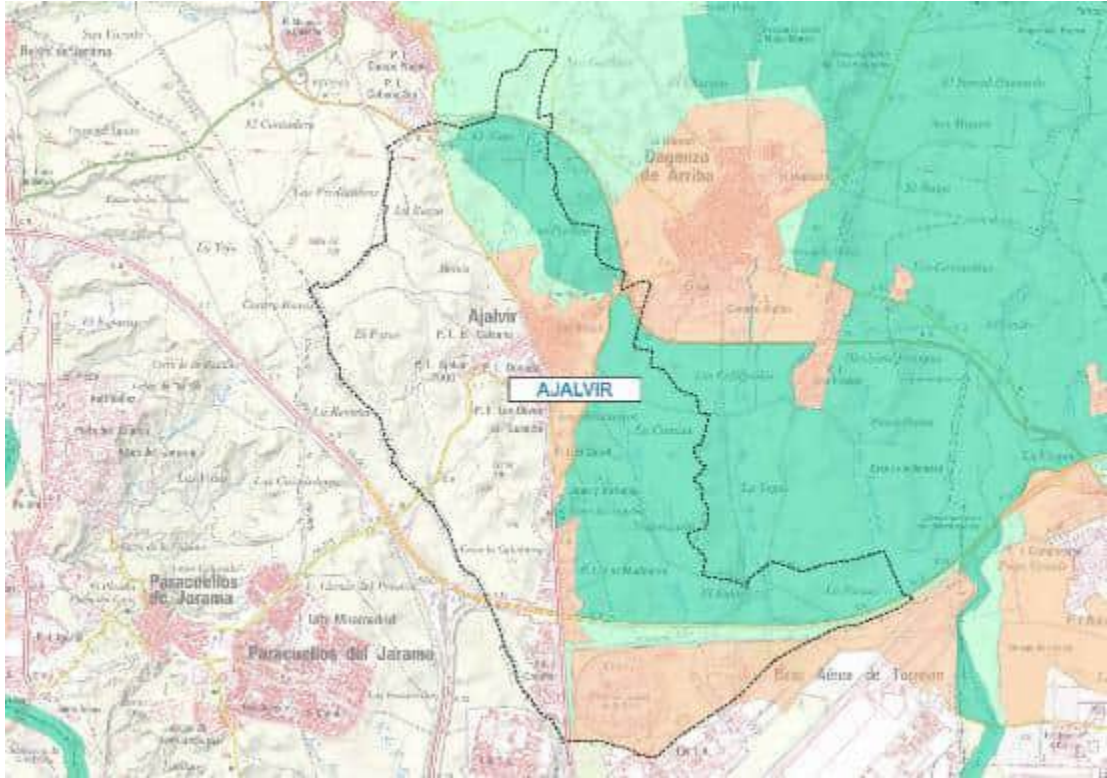
El LIC/ZEC constituye una zona de especial calidad e importancia para la protección de aves esteparias y acuáticas, en la que están representadas un total de 27 especies de aves del Anexo I de la Directiva 2009/147/CE, y 9 especies migradoras de presencia regular.

Este plan está gestionado por el Plan de Gestión Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del consejo de Gobierno, por el que se declara zona especial de conservación el lugar de importancia comunitaria “Cuencas de los Ríos Jarama y Henares” y se aprueba el Plan de Gestión de los espacios protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección para las denominada “Estepas cerealistas de los Ríos Jarama y Henares” y de la zona especial de conservación denominada “Cuencas de los Ríos Jarama y Henares”.

0.8.5.3. Zonificación del Plan de Gestión.

El Plan de Gestión Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del consejo de Gobierno, por el que se declara zona especial de conservación el lugar de importancia comunitaria “Cuencas de los Ríos Jarama y Henares” y se aprueba el Plan de Gestión de los espacios protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección para las denominada “Estepas cerealistas de los Ríos Jarama y Henares” y de la zona especial de conservación denominada “Cuencas de los Ríos Jarama y Henares” tiene la siguiente zonificación:

- Zona A. zona de conservación prioritaria
- Zona B. Zona de protección y mantenimiento de usos tradicionales
- Zona C. zona de Uso General.



Plan de Gestión LIC/ZEC. Fuente: Visor Medio Ambiente CAM.

Los suelos afectados por el planeamiento general se encuentran en la clasificación de Zona A, B y C. Los suelos en Zona B y C se han clasificado como Suelo no urbanizable de protección Natural.

Los suelos que se encuentran en Zona C se han clasificado como suelo Urbano y urbanizable.

Estos suelos tendrán carácter valorable en función de la naturaleza de los desarrollos, de su sostenibilidad e integración en el paisaje y de su incidencia sobre los hábitats y las especies de interés comunitario, teniendo en cuenta su representatividad y relevancia con relación al conjunto del espacio.

En el Documento ambiental estratégico se han adoptado una serie de medidas correctoras desarrolladas más adelante en este documento.

0.8.6. Plan Energético de la Comunidad de Madrid. Horizonte 2020.

La energía es un bien imprescindible para el desarrollo socioeconómico y para el bienestar personal y colectivo, que requiere la atención de las Administraciones públicas.

Este plan tiene los siguientes objetivos generales, siendo coherentes con la planificación estratégica energética nacional y europea:

- Satisfacción de la demanda energética con altos niveles de seguridad y calidad en el suministro, reforzando para ello las infraestructuras existentes
- Mejora de la eficiencia en el uso de la energía, que permita reducir el consumo en un 10% respecto del escenario tendencial
- Incremento del 35% en la producción de energía renovable y por encima del 25% en la producción energética total



Este Plan está dirigido a todos los ciudadanos, empresas e instituciones de la Comunidad de Madrid. Contempla medidas y actuaciones que afectan a todos los sectores, de forma que toda la sociedad mejore la eficiencia en el consumo de energía.

Estos objetivos serán llevados en el Plan General de Ordenación urbana de Ajalvir proponiendo acciones normativas para la mejora de la eficiencia en el consumo de energía.

Integrado en el Plan Energético, el Plan Integral de Ahorro y Eficiencia Energética, basado en el aprovechamiento de toda la serie de actuaciones que conduzcan a gastar menos (ahorro) y gastar mejor (eficiencia) tiene como objetivo reducir progresivamente la demanda de energía total prevista, y alcanzar para el año 2012 una disminución del 10 % respecto del consumo tendencial, pasando de 13,6 a 12,26 Mtep. Enmarcado en este plan de ahorro, se desarrolla bajo el lema “Madrid Ahorra con Energía” varias campañas temáticas concurrentes con el Plan entre los que destacan:

- *“Madrid Ilumina Ahorrando Energía”*: eficiencia en la iluminación doméstica, en edificios públicos y alumbrado doméstico.
- *“Madrid Fabrica Ahorrando Energía”*: eficiencia en el sector industrial.
- *“Madrid Educa Ahorrando Energía”* y *“Madrid Vive Ahorrando Energía”*, *“Madrid Gestiona*

Ahorrando Energía”: educación, concienciación y sensibilización ambiental en el ahorro y uso eficiente de la energía.

Desde la Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid, se han editado una serie de guías sectoriales cuyo objeto es aumentar la eficiencia energética de la región. Es de interés para el desarrollo del Plan la relativa al alumbrado público y de calefacción eficiente en edificios y viviendas.

Como se ha comentado al inicio de este apartado, la finalización de esta planificación de ahorro energético ha permitido una valoración del cumplimiento de los objetivos marcados, contribuyendo a un ahorro del 16% de energía en la Comunidad de Madrid, además de destinarse ayudas a través de los planes “renove” para que los ciudadanos pudieran realizar mejoras energéticas, además de impulsarse el uso de combustibles fósiles más competitivos como el gas natural ecoeficiente.

En este sentido, en el desarrollo del presente Plan Especial, en el mantenimiento de sus infraestructuras, se valorarán propuestas de ahorro energético mediante la utilización de las tecnologías y maquinaria más avanzadas.

En la actualidad, el gobierno regional está tramitando actualmente el **nuevo Plan Energético de la Comunidad de Madrid – Horizonte 2030** con el que pretende transformar el actual modelo energético de la región, haciéndolo más limpio, eficiente y sostenible, mediante el impulso de la utilización de energías renovables.



0.8.7. Estrategia de Calidad de Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2013-2020 (Plan Azul+)

La mejora de la calidad de aire, así como la mitigación y adaptación al cambio climático han sido y son una de las principales líneas de trabajo de la política medioambiental de la Comunidad de Madrid. Este compromiso se materializa a través de la elaboración de la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático 2013-2020, Plan Azul +.

Las líneas estratégicas son las siguientes:

- Proporcionar un marco de referencia para acometer actuaciones coordinadas entre las distintas Administraciones públicas
- Mejorar el conocimiento disponible sobre la calidad del aire y adaptación al cambio climático
- Reducir la contaminación por sectores
- Fomentar la utilización de combustibles limpios y mejores tecnologías
- Promover el ahorro y la eficiencia energética
- Involucrar al sector empresarial en la problemática de calidad del aire y cambio climático
- Mantener medios y herramientas adecuados de evaluación y control de calidad del aire.

Será necesario fomentar la eficiencia y el ahorro energético, tanto en los existentes como en los futuros.

Este objetivo se llevará a cabo mediante acciones de sensibilización tales como campañas, auditorías energéticas, fomento de las mejoras tecnológicas en los equipamientos, promoción de la domótica, aplicación de la arquitectura bioclimática, etc., y acciones normativas.

En la actualidad, se encuentra tramitando el **Proyecto de Decreto para la aprobación de la Estrategia de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático y de mejora de la calidad de aire de la Comunidad de Madrid (2021-2030)**.

Los objetivos de esta nueva estrategia es incorporar los compromisos nacionales e internacionales en materia de calidad de aire y cambio climático recientemente adoptados, mejorando la calidad ambiental de los madrileños. Por lo tanto, responderá a la necesidad de definir un marco a medio y largo plazo para garantizar una transición ordenada de nuestra economía hacia un modelo bajo en carbono que se adapte a los retos del clima. La elaboración de este nuevo documento, debe proyectar una senda coherente con las actuaciones previstas a 2030 y con los objetivos de descarbonización de la economía a 2050.

0.8.8. Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024)

La estrategia de residuos de la Comunidad de Madrid surge en respuesta a la necesidad de establecer el marco general en el que ha de desarrollarse en los próximos años la gestión de los residuos que se producen en la región.

- Los objetivos prioritarios de esta Estrategia, a considerar en el desarrollo de los planes urbanísticos, se orientan a conseguir:
- Altas tasas de reducción de la cantidad de residuos que se generan, mediante la implantación de medidas que permitan minimizar la cantidad de residuos que se producen y maximizar la reutilización.
- El incremento del reciclado (la valorización material) frente a la valorización energética y frente a cualquier forma de eliminación de los residuos.



- Elevadas tasas de tratamiento “in situ” de los residuos, especialmente en el caso de los peligrosos.
- Un marco normativo suficientemente eficaz para asegurar la efectiva responsabilidad de los productores de residuos.
- La coordinación entre las actuaciones de las diversas Administraciones que se desenvuelven en cada territorio con incidencia en la generación y tratamiento de los residuos.
- Extender los conocimientos y experiencias sobre la materia, mediante mecanismos de desarrollo de la información, el debate y participación social.

Así, la Estrategia definida en este documento pone el acento tanto en la prevención de la generación de los residuos como en el fomento de la reutilización y el reciclado. También, establece que es preciso fomentar el aprovechamiento de los recursos contenidos en los residuos, que de otra forma serían eliminados, ya que esto constituye una fuente de riqueza, un beneficio económico a la vez que ambiental. Por último, pretende impulsar la implantación de tecnologías de valorización que permitan reducir el consumo de materias primas y la disminución de los efectos negativos de las opciones de tratamiento existentes, fundamentalmente la ocupación del suelo por infraestructuras de vertido y las emisiones contaminantes. La estrategia de residuos se desarrolla temáticamente en los siguientes planes regionales, de interés en la evaluación ambiental del Plan:

- Programa de Prevención de Residuos (2017-2024)
- Plan de Gestión de Residuos Domésticos y Comerciales (2017-2024)
- Plan de Gestión de Residuos Industriales (2017-2024)
- Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (2017-2024)
- Plan de Gestión de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (2017-2024)
- Plan de Gestión de Residuos de Pilas y Acumuladores (2017-2024)
- Plan de Gestión de Vehículos al Final de su Vida Útil (2017-2024)
- Plan de Gestión de Neumáticos Fuera de Uso (2017-2024)
- Plan de Gestión de Residuos de PCB (2017-2024)
- Plan de Gestión de Lodos de Depuración de Aguas Residuales (2017-2024)
- Plan de Gestión de Suelos Contaminados (2017-2024)

La implementación de la Modificación no generara más residuos.

0.8.9. Programa de desarrollo rural de la comunidad de Madrid

El 18 de noviembre de 2015 se aprobó por Decisión de la Comisión Europea el Programa de desarrollo Rural 2014-2020, el cual marcará la nueva estrategia en materia de desarrollo rural para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, por lo que las prioridades se enmarcan en el fomento de la innovación y transferencia de conocimientos, mejorar la viabilidad de las explotaciones agrarias, fomento del circuito corto con mercados locales, restauración y mejora de ecosistemas relacionados con el medio rural, fomentar la eficacia de los recursos y una economía baja en carbono y fomento del desarrollo económico en zonas rurales. En este sentido, los planteamientos de la planificación propuesta no solo no deberían entrar en conflicto con los señalados en el PDR si no que de alguna manera se complementarían al enfocarse ambos a mejorar la ordenación territorial y a dotar a la zona este de la Comunidad de Madrid de adecuados medios de equipamientos.



0.8.10. Planificación sobre las condiciones de salud en la Comunidad de Madrid

El “Mapa de la vulnerabilidad en salud (MVS)” facilita la representación espacial de zonas donde concurren características compartidas por la población residente que definen su situación de vulnerabilidad, así como los recursos y activos en salud existentes.

El MVS es una herramienta efectiva para el diagnóstico de la vulnerabilidad que permite visualizar y comparar indicadores de salud en diferentes ámbitos territoriales, por lo cual se ha de contemplar como un instrumento adecuado para intervenir en la toma de decisiones del proceso de planificación de la intervención comunitaria (establecimiento de criterios de protección sanitaria, identificación de zonas especialmente sensibles, saturación por presencia de actividades preexistentes, etc.)

Asimismo, el análisis de la mortalidad recogido en el “II Atlas de mortalidad y desigualdades socioeconómicas en la Comunidad de Madrid, 2001-2007”, en cuanto que supone una aproximación básica al conocimiento del estado de enfermedad de su población, será igualmente una herramienta a utilizar en el proceso de planificación que desarrolla este Avance del Plan General.

En un principio, el desarrollo del Avance propuesto, en tanto en cuanto asume los objetivos definidos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, no debería interaccionar conflictivamente con los objetivos de salud, no obstante, se recomienda emprender acciones dirigidas a fomentar e intensificar el diseño de medidas para preservar la salud de la población, especialmente en el caso de los vectores, así como para fomentar el urbanismo saludable.

0.8.11. Valoración Global

En el punto anterior se ha analizado la concurrencia con un conjunto de instrumentos de planificación territorial desarrollados por las distintas administraciones públicas en el ámbito de sus competencias nacionales, regionales y locales. A continuación, se presenta un resumen de los objetivos y aspectos comunes y conflictivos.

Por tanto, podemos determinar que la propuesta de modificación, como instrumento para la ordenación del territorio, se ha redactado teniendo en cuenta la planificación concurrente que la pudiera afectar; sin presentar ningún conflicto con los objetivos de estos planes.



1. Información sobre el Termino Municipal

1.1. Encuadre Territorial

El territorio de la globalización es el territorio de las ciudades y el territorio de lo local. Cada vez más las ciudades concentran a más población y actividad y son los centros educativos, innovadores y de atracción con tendencia creciente según todos los organismos internacionales. Ciudades que cada vez se conciben más asociadas a las áreas en que ejercen, difunden o reciben la influencia para su desarrollo y que constituyen su objeto sustancial para la convergencia y el equilibrio regional.

Con el avance de la telecomunicación y de la telemática se pensó que el territorio se volvería cada vez más “plano”, entendiéndose por tal que todos los territorios tendrían similares oportunidades de desarrollo, cualquiera que fuera su localización y, por tanto, se reducirían las desigualdades.

Por el contrario, la realidad ha venido demostrando que el territorio de la globalización es un territorio de “picos y valles”, esto es, cada vez la concentración de riqueza, innovación y conocimiento se produce en lugares concretos y cada vez se extienden los valles a más territorios.

“Picos” o centros de excelencia del desarrollo social, económico, familiar y personal que en base a las comunicaciones y a la telemática funcionan cada vez más en red dejando grandes “valles” entre ellos sin conexión con las oportunidades.

En este sentido cabe destacar que las ciudades - “picos” del sistema territorial – funcionan cada vez más en red no necesariamente física y que se acentúa la diferencia entre picos y valles de modo que los valles que no logren encontrar su oportunidad e integración en las redes de los picos pueden verse no sólo decreciendo en desarrollo sino alejándose cada vez más de la posibilidad de acceder al territorio del desarrollo en un mundo globalizado.

En este marco, una característica del territorio de la globalización, que es oportuno destacar a efectos del objeto del Documento de Avance, es el proceso dinámico de generación de “picos” y “valles” que lo configuran y que hace que “picos” desaparezcan por no haber sabido mantenerse o adaptarse a las exigencias del nuevo desarrollo y, por el contrario aparecen “valles” que, aun teniendo menos potencia en función de indicadores convencionales como puede ser la renta o el valor añadido bruto, han sabido ofrecer su singularidad y articular su sociedad de modo que han ofrecido innovación y calidad de vida que los ha hecho atractivos y se han abierto camino hacia su consideración como picos del sistema globalizado.

Este nuevo marco en el que la singularidad no sólo es compatible con la globalización sino que puede ser un factor de crecimiento y desarrollo si la sociedad sabe insertarlo en las redes globalizadas, hace necesario que cualquier análisis que conduzca a acciones de regeneración y desarrollo, parta de considerar la posición de Ajalvir en relación con las redes globalizadas, sus fortalezas y sus debilidades para encontrar en su singularidad (la fuerza de su lugar) un factor de desarrollo para sí y para el territorio circundante.

El encuadre territorial tiene por objeto situar a Ajalvir en un marco territorial más amplio. Según lo expuesto en los párrafos precedentes, y ello debe conllevar a: analizar las fortalezas y debilidades de su territorio, descubrir la fuerza del lugar de Ajalvir en el contexto de un sistema urbano y territorial globalizado en el que la voluntad, consenso y sinergia de la sociedad en cuanto a incluirse en los picos de excelencia en base a sus comunicaciones físicas y telemáticas, la apuesta por la innovación y el conocimiento, la generación de “negocios verdes” asentados en la sostenibilidad ambiental, social y económica; y, la apuesta por ofrecer una alta calidad de vida y un territorio atractivo abren nuevas puertas de desarrollo y, donde las características naturales y culturales no son sólo paisajes como pinturas de otros a contemplar, sino fuente de riqueza y desarrollo para vivir.



1.1.1. Localización

El Municipio de Ajalvir se localiza en el este de la provincia de Madrid, en el noreste de la Comunidad Autónoma de Madrid.

El término municipal de Ajalvir tiene una extensión aproximada de 19,80 Km², su población es de 4.676 habitantes (INE 2021) y se encuentra a una distancia aproximada de 31 Kilómetros de Madrid Capital.

La comunidad de Madrid se encuentra situada en la centralidad de la Península Ibérica; cubre una superficie de 8.021,80 Km², contando con una población total de 6.751.251 habitantes (año 2021) y una densidad de población de 841 habitantes por km².



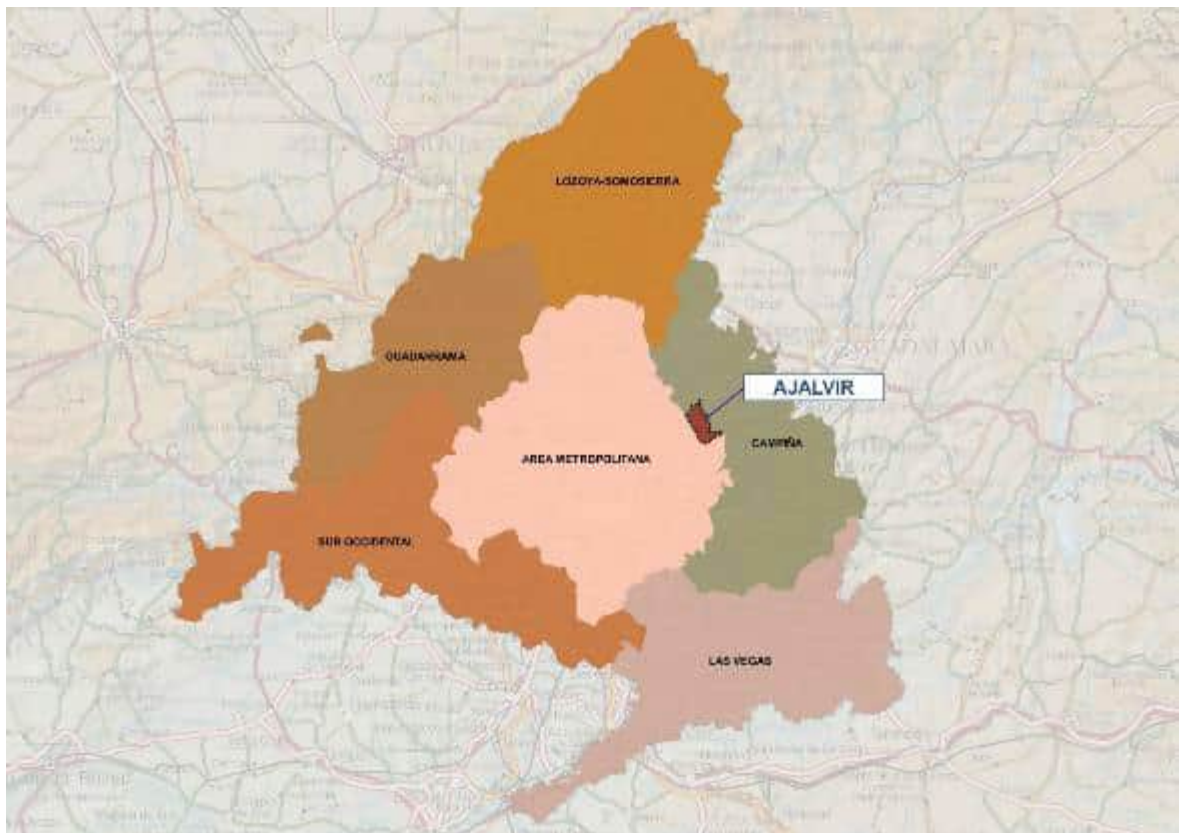
Contexto Nacional. Fuente: Elaboración Propia



La comunidad de Madrid colinda con las provincias de Guadalajara, Cuenca, Toledo, Ávila y Segovia. La forma es triangular, con una distancia media de 169 Km de Norte a Sur, con un perímetro de 470 Km aproximadamente.

La provincia de Madrid la componen 6 comarcas: Lozoya Somosierra, Guadarrama, Sur Occidental, Campiña, Vegas y Área metropolitana de Madrid

El municipio de Ajalvir se ubica en la Comarca de la campiña. La comarca se encuentra al este de la provincia de Madrid. Limita al Norte con la comarca de Lozoya de Somosierra; al oeste con la comarca del Área Metropolitana, al sur con la comarca de las Vegas y al este con la Comarca de la Alcarria



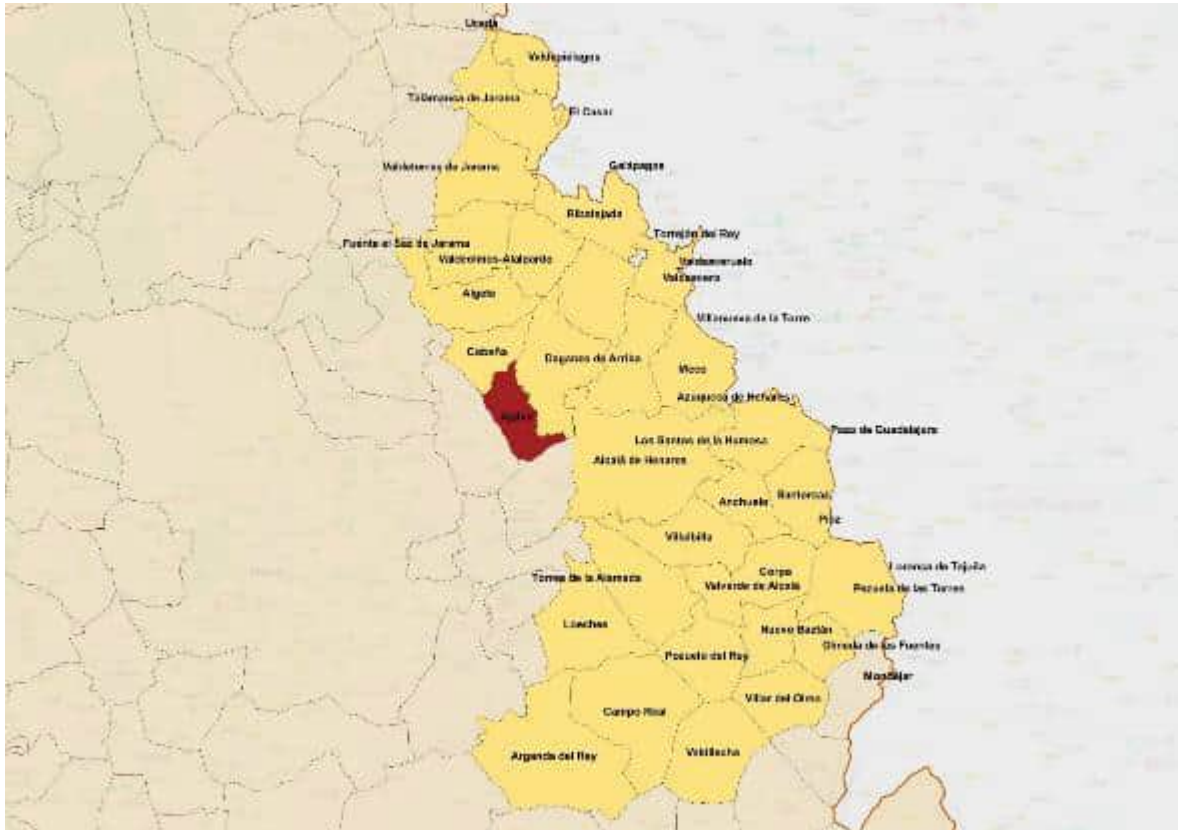
Contexto Provincial. Comarcas. Elaboración Propia

La comarca de la Campiña tiene una superficie de 1.421 Km² que supone el 17.7 % del territorio provincial. Componen la parte de la cuenca de Henares de la comarca de Alcalá los siguientes municipios de la Comunidad de Madrid y Castilla la Mancha: Ajalvir, Alcalá de Henares, Algete, Anchuelo, Arganda del Rey, Camarma de Esteruelas, Campo Real, Cobeña, Corpa, Daganzo de Arriba, Fresno de Torote, Fuente el Saz de Jarama, Loeches, Meco, Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes, Pezuela de las Torres, Pozuelo del Rey, Ribatejada, Santorcaz, Los Santos de la Humosa, Talamanca de Jarama, Torres de la Alameda, Valdeavero, Valdeolmos, Valdepiélagos, Valdetorres de Jarama, Valdilecha, Valverde de Alcalá, Villalbilla, Villar del Olmo.

Se caracteriza por ser una zona de anchas terrazas fluviales con un terreno suavemente ondulado y suelos ricos en los que tradicionalmente se ha practicado de forma predominante la agricultura de secano, sobre todo el cereal, salvo en algunas vegas donde subsiste escasamente el regadío, en una altura media de unos 650 mm



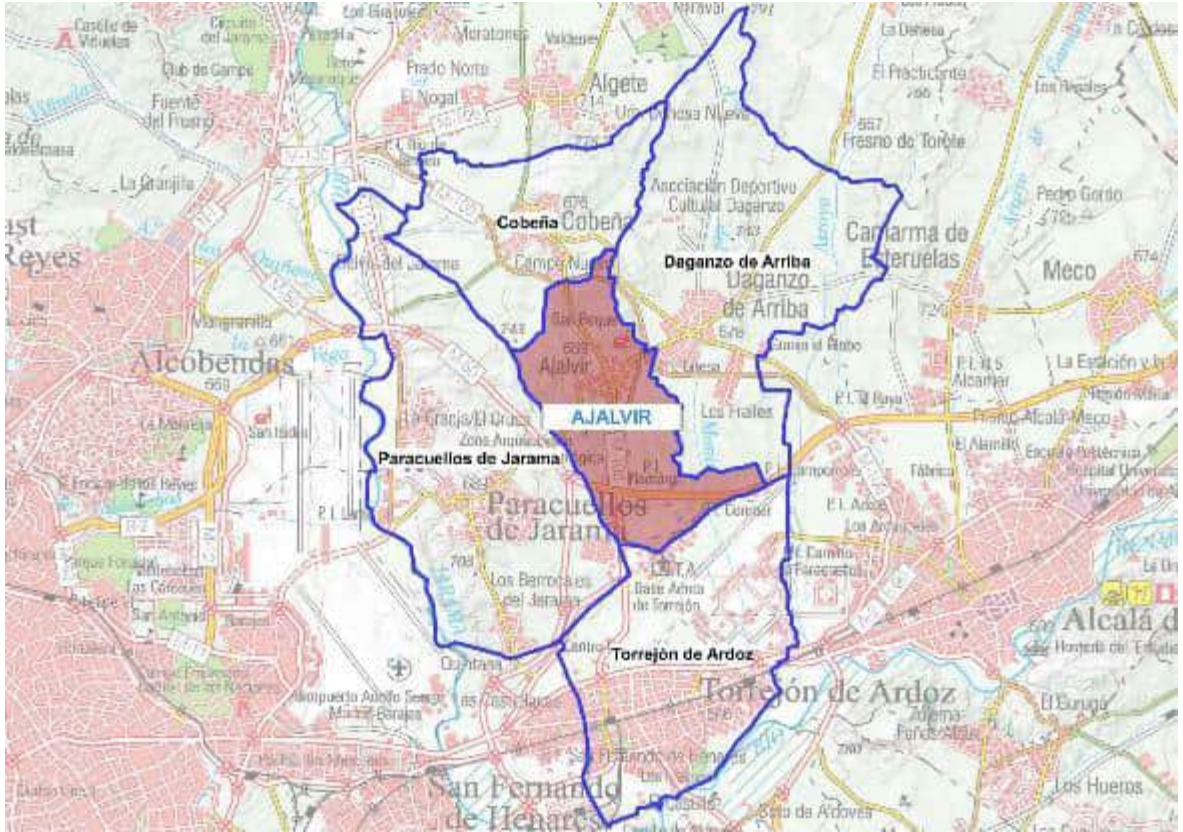
La industrialización de Madrid y el paso por el sur de la comarca de la carretera radial N-II (hoy A-2) y de la línea de ferrocarril Madrid - Barcelona produjo a mediados del siglo XX la llegada y expansión de la industria al llamado Corredor del Henares convirtiéndose en el principal motor económico de la comarca.



Contexto Comarcal. Comarcas La Campiña. Elaboración Propia



El Termino Municipal de Ajalvir se encuentra al Este de la Provincia de Madrid, en la comarca natural de la Campiña de Henares, a una distancia de 31 Km de la capital de la provincia. Linda con los municipios de Cobeneña, Paracuellos del Jarama, Daganzo de Arriba y Torrejón de Ardoz.

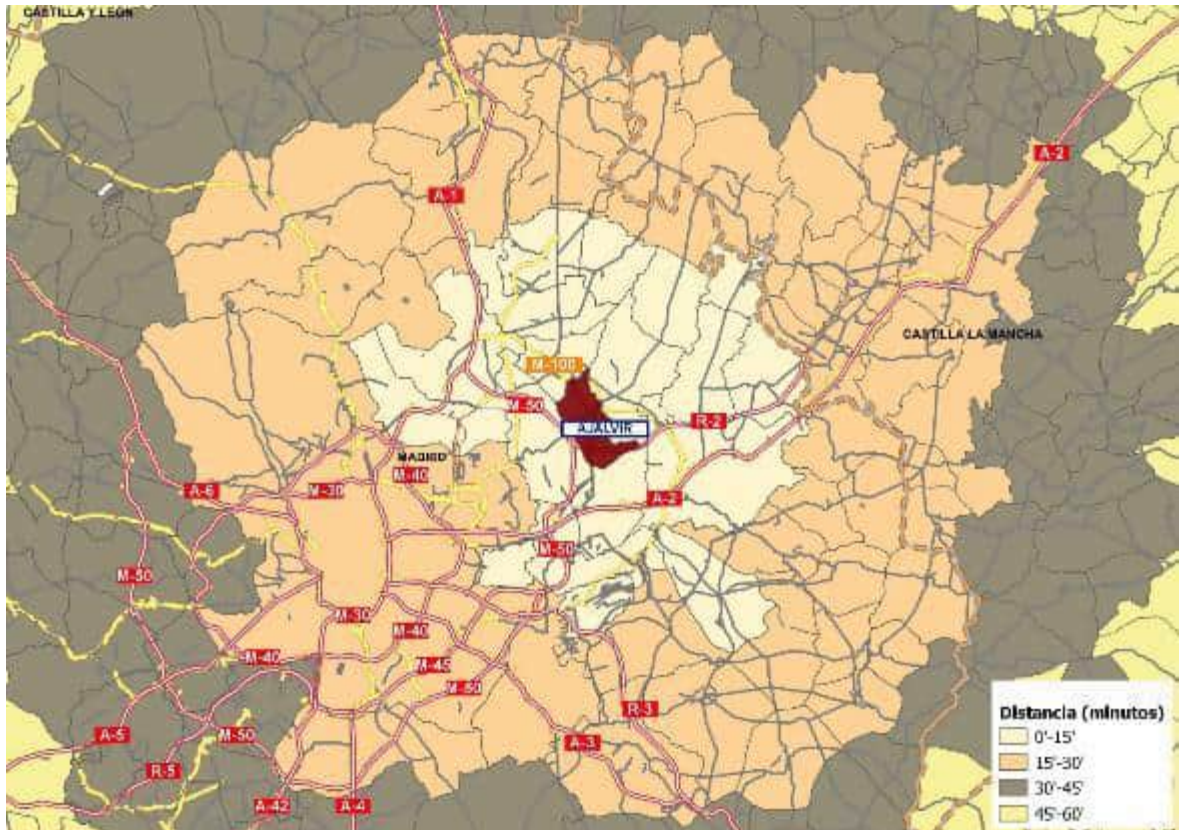


Contexto Local. Fuente: Elaboración Propia



Todos los municipios de la comarca de la Campiña de Henares de Ajalvir se encuentran a distancias menores de 15-30 minutos en coche de Ajalvir

Su ubicación estratégica de cruce de caminos y la proximidad de la circunvalación de la M-50 y la R-2 supone que Ajalvir se encuentre plenamente interconectada con respecto a Madrid y los municipios del norte.



Isócronas desde Ajalvir. Fuente: Elaboración propia.



1.1.2. Redes de transporte en el contexto territorial

El municipio de Ajalvir se encuentra en el Corredor Madrid-Zaragoza (Corredor de Henares). Presenta una ubicación estratégica en el eje del principal motor económico del Norte, teniendo una excelente comunicación a la gran industria de este corredor. Tal como se muestra en el gráfico el peso de población se encuentra en la zona del corredor de Henares, donde la R-2 atraviesa la parte sur del municipio.

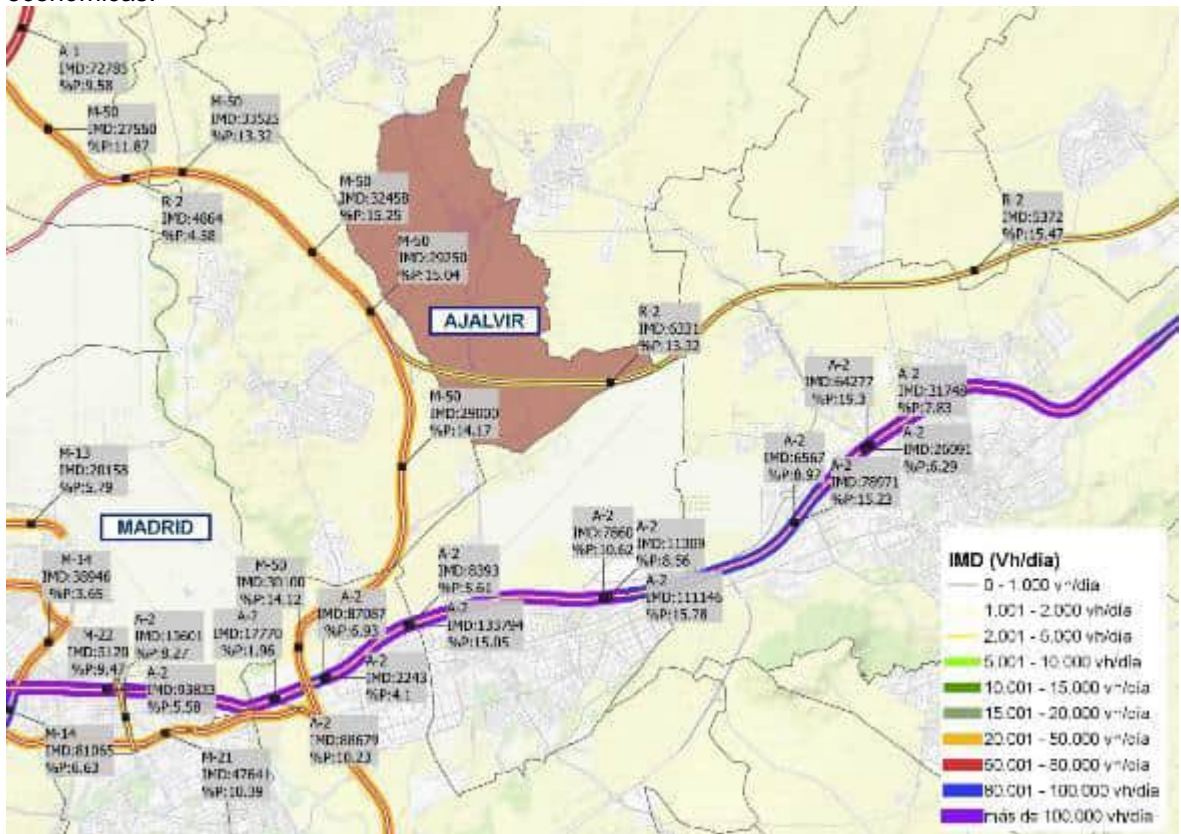
Se encuentra al norte de la Autovía A-2 y atravesada por la R-2, lo que le dota de un gran interés ya que se encuentra en un eje estratégico industrial, cercano al aeropuerto de Madrid-Barajas y a las provincias capitales de Guadalajara y Madrid.



Estructura territorial de nodos y redes de comunicación. Elaboración Propia

1.1.2.1. Red Viaria

Las infraestructuras de transporte de la comarca han experimentado un fuerte desarrollo, aumentando notablemente sus niveles de accesibilidad a los grandes mercados y actividades económicas.



Mapa de Tráfico – Madrid 2020. Fuente: Elaboración propia basada en visor mapa de tráfico del MITMA

La red viaria a nivel territorial se conforma por:

1. Vías Rápidas

- **A-2.** Autovía de Zaragoza que une Madrid con Zaragoza y Barcelona. Esta vía no atraviesa el municipio de Ajalvir, pero es el nudo de conexión con la R-2 y la M-108 que desemboca en la A-2
- **R-2.** Autopista de peaje, que cruza el municipio en su extremo sur de oeste a este, con una longitud de 62 km. Conecta la M-40 hasta Guadalajara con el objetivo de descongestionar el tráfico de la A2 en las inmediaciones de Alcalá, Torrejón, San Fernando y Coslada, propiciando de esta forma una vía rápida.
- **M-50:** Carretera de circunvalación de Madrid y su área metropolitana, que bordea en el extremo oeste del municipio de Ajalvir sin llegar a cruzarlo. Supone una de las vías de mayor conectividad con la capital y los municipios del norte.

1. Carreteras Autonómicas

- **M-113.** Carretera de la Red Local que conecta la M-111 (Paracuellos del Jarama) a la N-320 en el límite de la provincia con Guadalajara por Ribadetejada. Cruza el municipio desde el suroeste hasta la conexión con el M-114.

- **M-114.** Carretera de la Red Local que conecta la M-113 desde Ajalvir a la M-100 (Cobeña). Cruza el término municipal en sentido norte desde la conexión con la M-113
- **M-108.** Carretera de la Red Principal. Conecta la A-2 (Torrejón de Ardoz) a la M-100 (Daganzo de Arriba)
- **M-100.** Carretera de la Red Principal. Conecta la MP-203 y A-2 a la altura de Alcalá de Henares y con la A-1 a la altura de San Sebastian de los Reyes. Cruza el término municipal por el extremo noreste.



Malla de Carreteras del Término Municipal de Ajalvir. Fuente: Elaboración Propia

Se debe destacar que Ajalvir, con la excepción de las travesía y tramos urbanos de las anteriores carreteras, no tiene graves problemas de congestión viaria en el interior del Municipio.

1.1.2.2. Red Ferroviaria

Ni la red ferroviaria de alta velocidad ni la de media distancia atraviesan el municipio de Ajalvir. El término Municipal de Ajalvir no dispone de estaciones ni líneas de ferrocarril convencional siendo la más cercana la estación de Torrejón de Ardoz (Ferrocarril convencional). A continuación, se enumeran las líneas ferroviarias más cercanas:

1. Línea ferroviaria de media distancia Madrid-Zaragoza

Esta línea comunica Madrid- Zaragoza haciendo parada en la estación Ferroviaria de la provincia de Guadalajara



2. Línea ferroviaria Madrid-Guadalajara (Cercanías Madrid C-2)

Esta línea pertenece a la malla de líneas de ferrocarril del Cercanías-Renfe de Madrid.

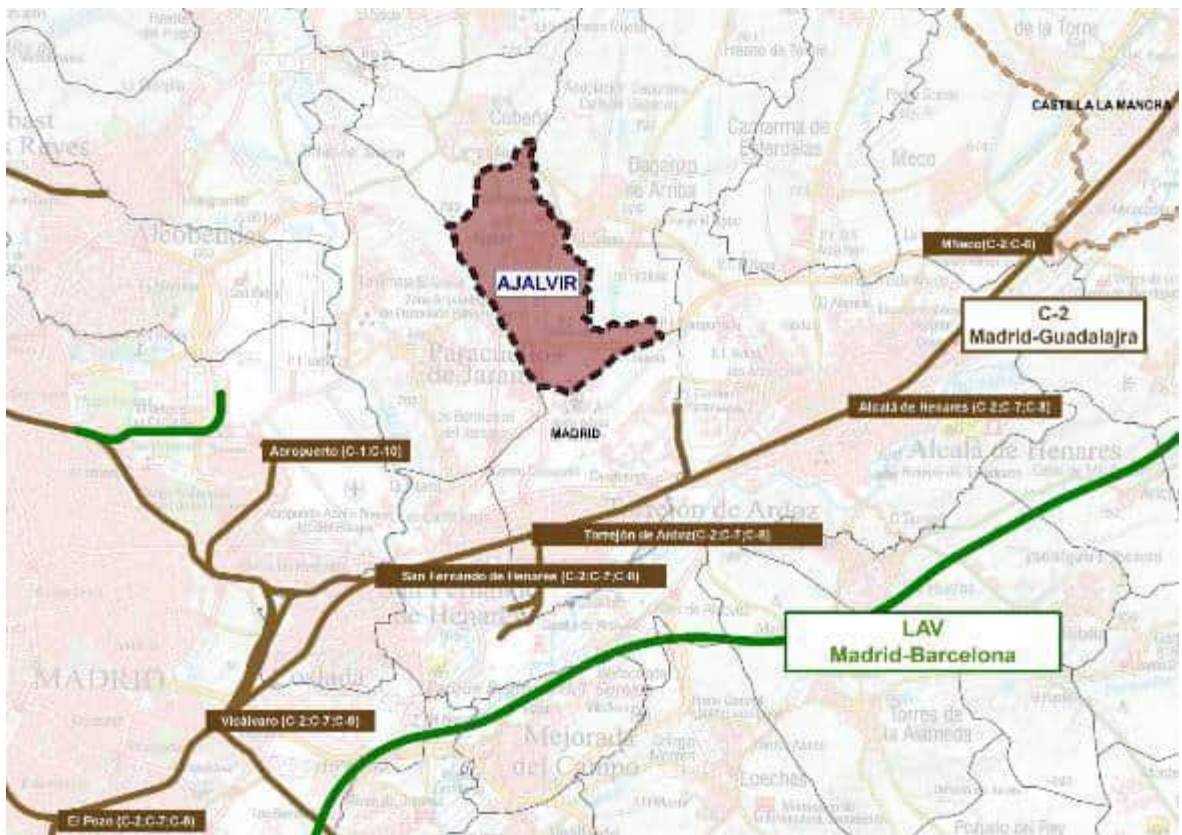
Ajalvir no cuenta con estación convencional de Ferrocarril siendo la más cercana la Estación de Torrejón de Ardoz

Esta línea tiene su destino a las provincias de Madrid y Guadalajara.

3. Línea de Alta Velocidad Madrid-Barcelona

Esta línea comunica Madrid con Barcelona a través de la Línea Madrid-Zaragoza-Barcelona.

Ajalvir no cuenta con estación de alta velocidad siendo la más cercana la estación de Madrid.



Red de Ferrocarril. Elaboración Propia

1.1.2.3. Red Aeroportuaria

1. Red aeroportuaria

El sistema aeroportuario con influencia en el municipio de Ajalvir está formado por:

- Aeropuerto de Madrid

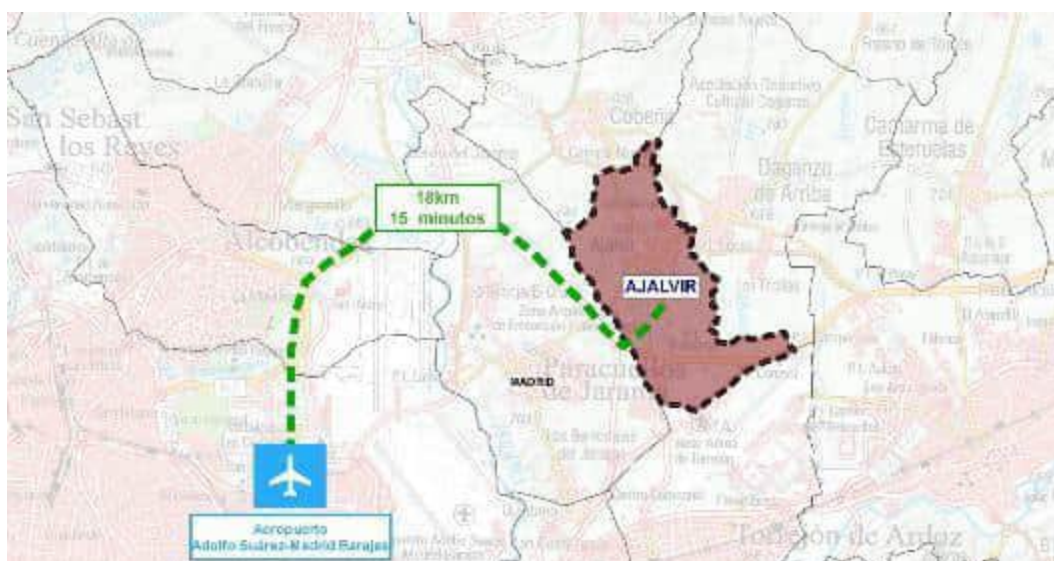
Aeropuerto internacional, situado en el municipio de Paracuellos del Jarama. Por su situación es el que mayor tráfico de pasajeros, carga aérea y operaciones de toda España y el cuarto de Europa y decimo de pasajeros por número de pasajeros

Ajalvir se encuentra a una distancia aproximada de 18 Km (15 min) del aeropuerto de Madrid.

En 2021, este aeropuerto gestionó el siguiente volumen:

	2019	2020	2021
 Pax	61,7M +6,6 %	17,1M -72,3 %	24,1M -60,9 %
 Ops	426K +4,0 %	166K -61,1 %	218K -49,0 %
 Cargo	560,0M +7,7 %	402,6M -28,1 %	523,4M -6,5 %

Aeropuerto. Fuente: AENA

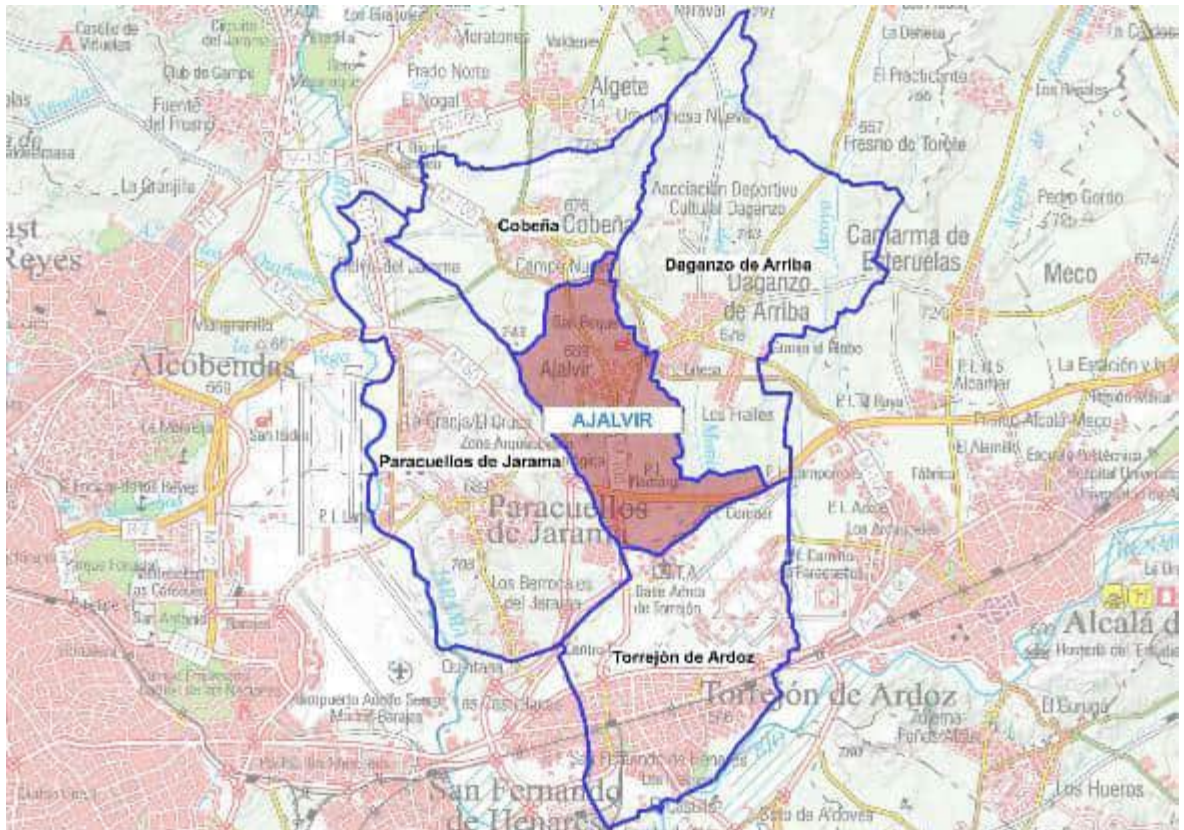


Red de Aeropuertos. Elaboración Propia



1.2. Ámbito del Plan General

El ámbito del PG es la totalidad del término municipal de Ajalvir, siendo coincidentes sus límites en la totalidad, y las cartografías y fotos aéreas empleadas en la elaboración de la presente documentación.



Localización del término municipal de Ajalvir. Elaboración Propia

1.3. Situación Actual de los Terrenos.

1.3.1. Climatología

Para realizar la caracterización climática de la zona de estudio, se han tenido en consideración los datos de la cercana estación del municipio de Torrejón de Ardoz “Base Aérea” en el mismo municipio situada a 40° 29' de latitud y 3° 27' longitud oeste.

ESTACIÓN: Torrejón de Ardoz “Base Aérea” (clave 3175). Altitud 611 m													
TEMPERATURAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Media Anual (°C)	5,6	7,1	9,6	11,7	15,8	20,8	24,4	24,1	20,3	14,7	9,0	5,9	14,1
Media de máximas mensuales (°C)	15,9	18,2	22,5	25,0	30,0	35,3	37,6	37,2	33,3	27,4	20,4	16,3	38,3
Media de mínimas mensuales (°C)	-4,3	-4,1	-2,1	0,1	2,8	6,9	11,2	11,6	7,2	2,4	-2,2	-4,8	-6,6
PRECIPITACIONES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Precipitaciones medias mensuales (mm)	40,1	39,2	30,1	44,0	39,9	21,8	12,3	10,2	27,8	43,3	56,5	42,5	407,7



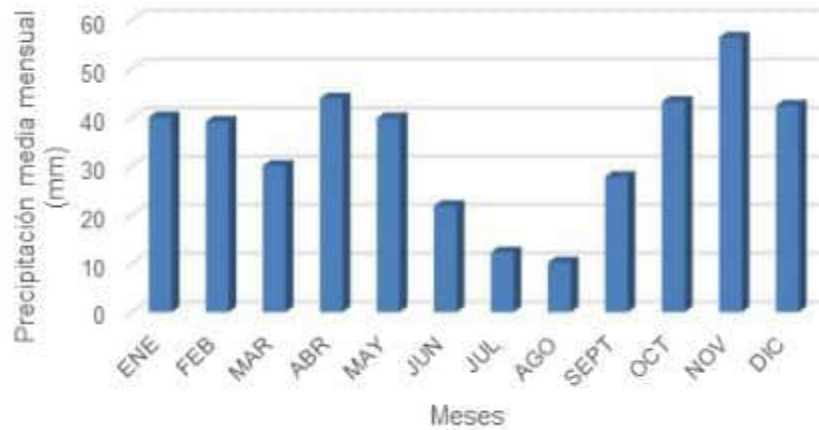
Precipitaciones máximas en 24 horas (mm)	11,6	13,8	12,0	15,1	14,0	9,6	7,5	6,3	13,6	14,0	20,7	12,2	MAXIMA
													30,2

Elaboración Propia a partir de los datos del instituto Nacional de Meteorología

1.3.1.1. Las precipitaciones

El régimen pluviométrico en la zona de estudio se caracteriza por presentar un esquema de precipitaciones medias mensuales en el que se produce un periodo seco de unos cuatro meses, y donde los niveles de precipitaciones anuales no llegan a los 500 mm.

La distribución de las precipitaciones en la zona de estudio se concentra en periodos de mayor precipitación, que en la estación considerada es el otoño con 127,6 mm, seguido por el invierno con 121,8 mm y la primavera con 114,0 mm. En el periodo de verano presenta un déficit hídrico llegando a precipitaciones de 44,3 mm.

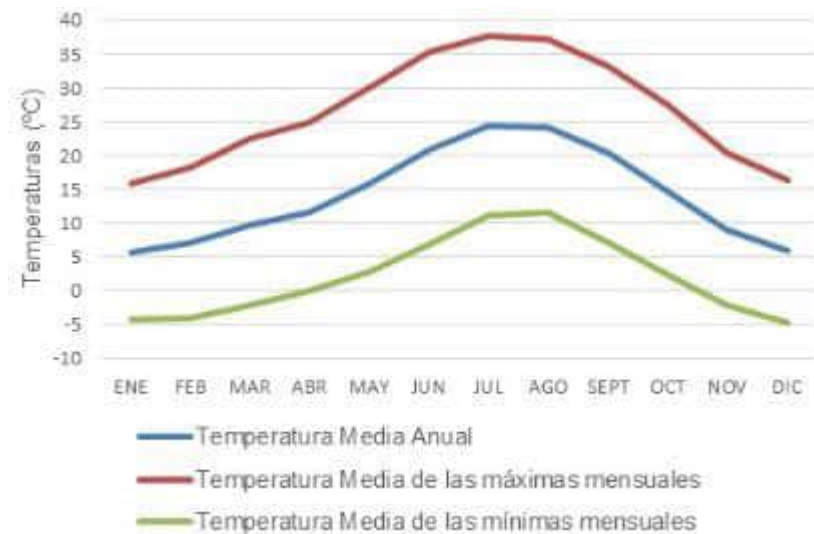


Precipitaciones medias mensuales

Con respecto a las precipitaciones máximas en 24 horas cabe destacar que los días con mayor precipitación se dan en los meses de noviembre y abril. No obstante, las precipitaciones más torrenciales se dan en los meses de agosto y julio, que llegan a suponer el 61,8 y 61% de lo que llueve en el mes en un solo día.

1.3.1.2. Las temperaturas

La temperatura media anual es de 14,1°C. Los máximos aparecen en julio y agosto (24,4 y 24,1°C, respectivamente), mientras que las mínimas se dan en los meses de enero y diciembre (5,6 y 5,9°C), por lo que la amplitud térmica es de algo más de 18°C.



Temperaturas medias, máximas y mínimas mensuales.

Si se analiza el comportamiento respecto a las medias de las máximas parece igual de homogéneo que el de las temperaturas medias. En este caso, vuelven a ser los meses de julio y agosto con temperaturas de 37,6 y 37,2°C, respectivamente. Este modelo con respecto a las temperaturas máximas se mantiene para valores de las mínimas, apareciendo los registros más bajos en los meses de enero y diciembre con -4,3 y -4,8° C, respectivamente.

1.3.1.3. Relación entre temperaturas y precipitaciones

La relación existente entre estas dos variables analizadas, permite obtener el diagrama ombrotérmico del área de estudio. En él se puede observar claramente una de las características esenciales de los climas de tipo mediterráneo: el prolongado periodo de sequía. Desde la segunda quincena de junio hasta mediados de septiembre existe un déficit hídrico bastante significativo en la zona, con un volumen de precipitaciones que apenas supera los 90 mm en este periodo y unas temperaturas medias siempre por encima de los 20° C.

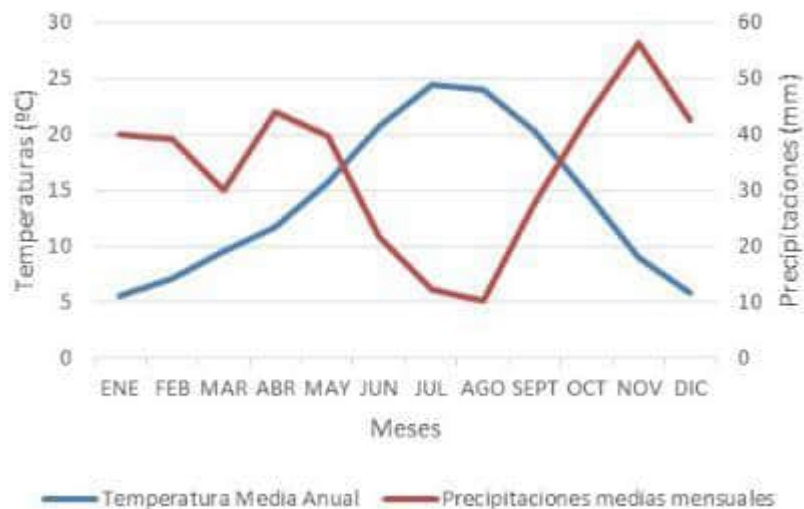


Diagrama ombroclimático.



1.3.1.4. Régimen de vientos

El estudio de las características de los vientos en la zona se ha elaborado analizando los datos de la estación del vecino municipio de Torrejón de Ardoz con observaciones efectuadas entre los años 1965 a 1972.

En el diagrama de orientaciones se observa, cómo las máximas frecuencias en cuanto a la dirección del viento en todos sus intervalos de velocidad se produce en el tercer cuadrante (dirección SO-O), mientras que en menor proporción aparecen frecuencias en el primer cuadrante (NE-E). Esta disposición paralela a los relieves serranos parece ser la más frecuente en toda el área de la cuenca de los ríos Jarama y Henares.

Con respecto a la velocidad del viento, se puede observar que las frecuencias que más se repiten son las de vientos entre 30 y 55 km/h, con más del 85% de las observaciones realizadas, mientras que las ráfagas superiores a los 91 km/h no alcanzan en ningún caso el 1%. Su distribución anual es bastante homogénea, aunque en el otoño es la época en la que el porcentaje de vientos en estos márgenes de velocidad es menor, mientras los vientos más fuertes ocurren principalmente en verano.

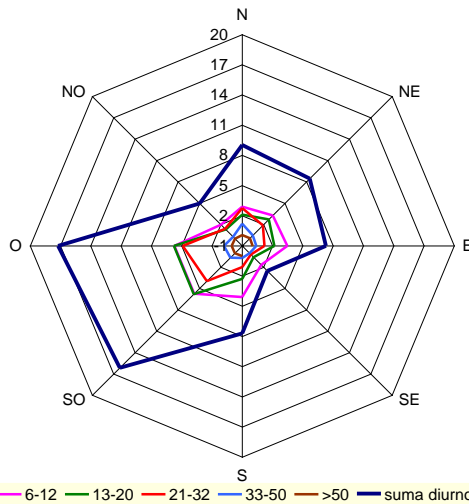
Nocturnos (de 1 a 7 horas)										
km/h	N	NE	E	SE	S	SO	O	NO	á	CALMAS
6-12	1.30	8.14	10.88	0.89	2.26	3.46	1.10	0.24	28.27	
13-20	0.96	3.46	2.12	0.10	1.03	3.66	1.23	0.34	12.90	
21-32	0.79	1.47	1.10	0.03	0.89	1.37	0.86	0.10	6.61	
33-50	0.14	0.20	0.03	0.03	0.10	0.17	0.10		0.77	
>50	0.07								0.07	
Total	3.26	13.27	14.13	1.05	4.28	8.66	3.29	0.68	48.62	51.38
Diurnos (de 13 a 18 horas)										
km/h	N	NE	E	SE	S	SO	O	NO	á	CALMAS
6-12	2.89	3.27	3.47	1.66	4.09	5.72	5.72	1.97	28.79	
13-20	2.10	2.72	2.19	0.60	2.28	5.80	5.77	1.30	22.76	
21-32	2.75	1.90	1.20	0.22	1.10	3.94	4.89	1.40	17.40	
33-50	1.20	0.48	0.39	0.03	0.20	0.65	0.80	0.27	4.02	
>50	0.08	0.08	0.03		0.02	0.03	0.05	0.02	0.31	
Total	9.02	8.45	7.28	2.51	7.69	16.14	17.23	4.96	73.28	26.72
Diarios										
km/h	N	NE	E	SE	S	SO	O	NO	á	CALMAS
6-12	2.10	5.71	7.18	1.27	3.17	4.59	3.41	1.10	28.53	
13-20	1.53	3.09	2.16	0.35	1.65	4.73	3.50	0.82	17.83	
21-32	1.77	1.68	1.15	0.13	0.99	2.65	2.87	0.75	11.99	
33-50	0.67	0.34	0.21	0.03	0.15	0.41	0.45	0.14	2.40	
>50	0.08	0.04	0.02		0.01	0.02	0.02	0.01	0.20	
Total	6.15	10.86	10.72	1.78	5.97	12.40	10.25	2.82	60.95	39.05

Frecuencia de los vientos anuales (%) en Torrejón de Ardoz.

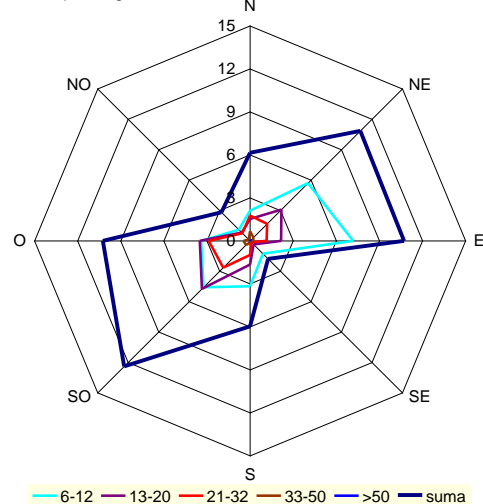
Las rachas de máximo viento se concentran en dirección Suroeste y se relacionan con borrascas atlánticas, ya que las mayores velocidades se producen con el paso de sistemas frontales, fríos o cálidos, procedentes del Noroeste o Suroeste.



Frecuencia de los **vientos diurnos** anuales en Torrejón de Ardoz, por rangos de velocidades en km/h. Calmas: **26.72%**



Frecuencia de los **vientos anuales** en Torrejón de Ardoz, por rangos de velocidades en km/h. Calmas: **39.05%**



Frecuencia de vientos anuales.

1.3.1.5. Confortabilidad climática

La percepción que el hombre tiene del confort climático está en función de las temperaturas, la humedad del ambiente y la intensidad del viento. En el caso de las temperaturas, las sensaciones de calor o frío dependen de cada individuo. Sin embargo, se considera generalmente válido un umbral de calefacción de 15° C, por debajo de los cuales se precisa calentar el ambiente interior de las viviendas para mejorar la sensación térmica, y -de igual modo- se considera que por encima de los 20° C se sitúa el umbral de refrigeración, que requiere refrescar el ambiente para mantener el nivel de confort climático.



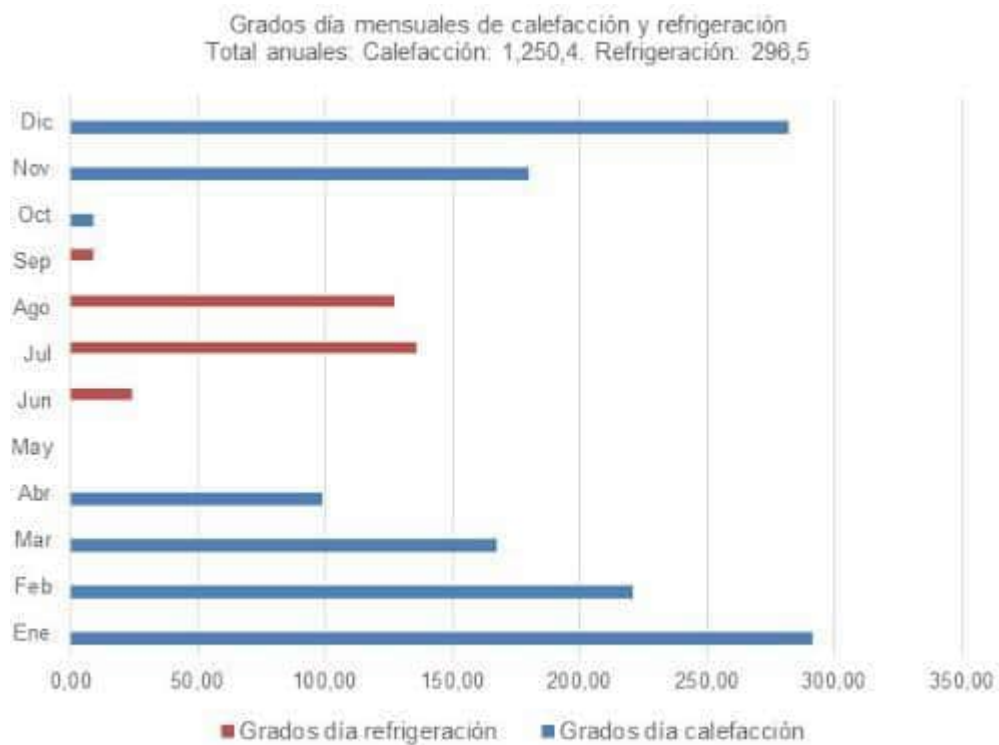
Umbral de calefacción y refrigeración.

En el caso de la evolución de las temperaturas medias mensuales en relación con los citados umbrales térmicos, se observa como únicamente en un periodo de casi dos meses (desde principios de mayo a mediados de junio, y durante la segunda mitad del mes de septiembre hasta primeros de octubre) se mantiene una temperatura ambiental con niveles confortables, mientras que durante más de siete meses (desde mediados de octubre hasta primeros de mayo) los niveles



térmicos se sitúan por debajo de los 15° C (lo que se hace necesario elevar la temperatura ambiental de forma artificial para alcanzar los índices de confortabilidad), y desde mediados del mes de junio hasta primeros del mes de septiembre, las temperaturas medias se encuentran por encima del umbral de los 20° C, con el consiguiente gasto energético de refrigeración para reducir éstas hasta niveles óptimos de confortabilidad.

Esta fuerte continentalidad que se refleja en los elevados contrastes térmicos, supone unos niveles aproximados de unos 1.250,4 y 296,5 grados-día de calefacción y refrigeración anual respectivamente, lo que significa un fuerte sesgo hacia temperaturas medias bajas con la consiguiente necesidad de elevarlas artificialmente. Dentro de una estrategia urbana sostenible, este elevado coste energético que significa alcanzar niveles óptimos de confortabilidad, determina la necesidad de una planificación (usos, tipologías, orientaciones, etc.) y usos constructivos lo más eficiente posible energéticamente.



Grados día mensuales de calefacción y refrigeración.

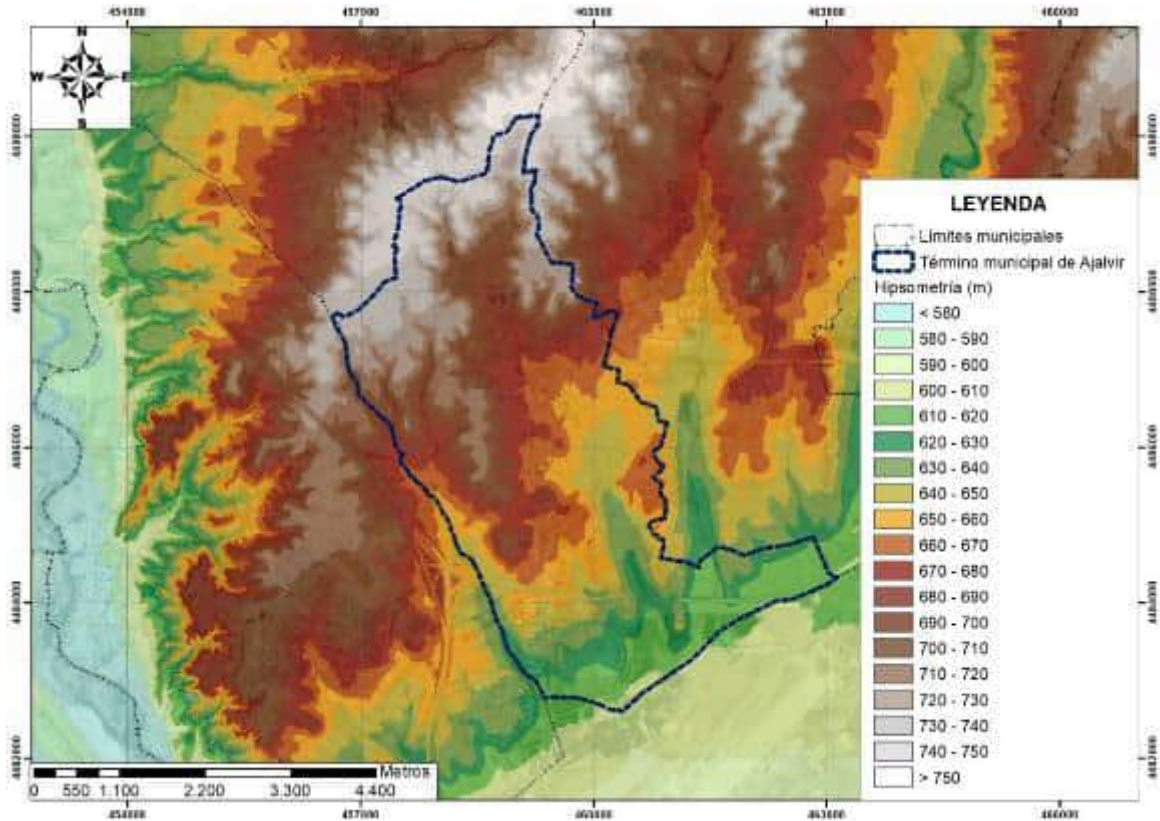
1.3.2. Topografía

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

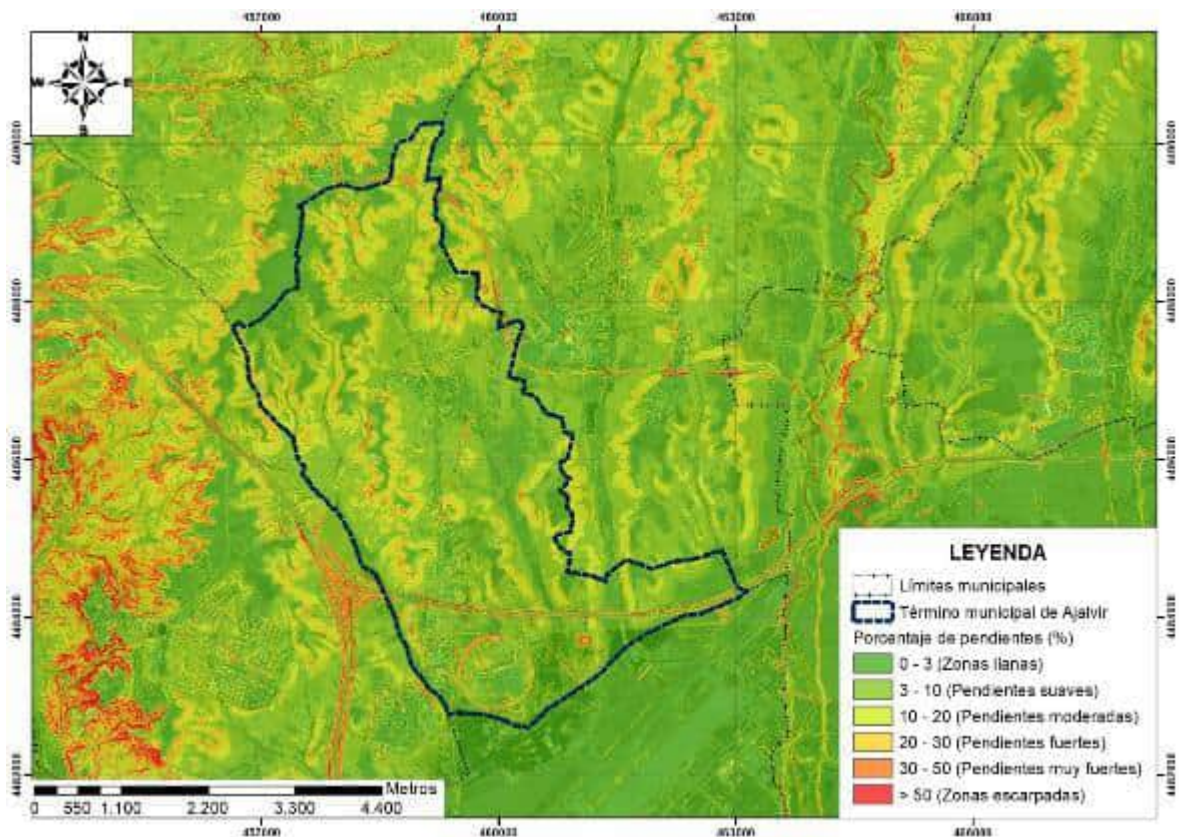
Cabe destacar que en la zona occidental del término la ubicación de un interfluvio entre el arroyo de la Huelga y el arroyo de las Culebras (cuyo cauce discurre por el límite municipal) donde se desarrollan una extensión de terrazas que enlazan con los valles de ambos arroyos con un escarpe con cotas de la zona más elevada de 715 m. Este terreno occidental del municipio también va descendiendo de forma paulatina hasta cotas de 607 m.



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



Mapa hipsométrico de Ajalvir. Fuente: Mapas de relieve del PNOA (MDT05) de las hojas 535, 535, 559 y 560.



Mapa de pendientes de Ajalvir. Fuente: Mapas de relieve del PNOA (MDT05) de las hojas 535, 535, 559 y 560.

Con respecto al porcentaje de pendientes se ha considerado a una clasificación atendiendo las directrices del Ministerio del Ministerio de Agricultura para la caracterización de la capacidad agrológica de los suelos de España y a la clasificación del servicio de suelos de EEUU. De acuerdo con esta clasificación, el límite de los suelos laborables se fija en el 20% mientras que pendientes superiores al 50%, que no admiten ningún sistema de explotación, deberán de ser consideradas reservas naturales.

Tipo de zonas	Pendiente (%)
1.- Zonas llanas	< 3%
2.- Zonas con pendiente suave	3-10%
3.- Zonas con pendiente moderada	10-20%
4.- Zonas con pendiente fuerte	21-30%
5.- Zonas con pendiente muy fuerte	31-50%
6.- Zonas escarpadas	>51%

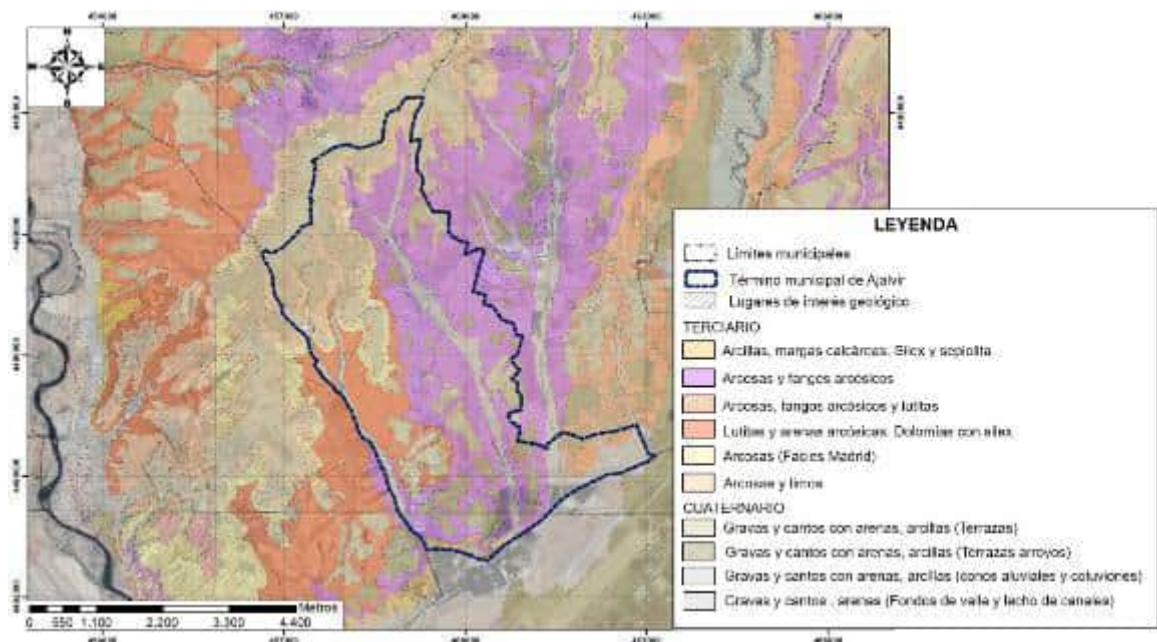
Clasificación del territorio atendiendo a la pendiente. Fuente: datos de los mapas anteriores.

En cuanto al análisis de las pendientes, se observa que en prácticamente todo el término las pendientes dominantes son las zonas con pendientes suaves y zonas llanas, configurando un territorio ondulado y alomado. Tan solo en las zonas de tránsito entre terrazas e interfluvios de los cauces que discurren por el municipio aparecen pendientes moderadas con pequeños escalones topográficos escarpados.

1.3.3. Geología y geomorfología

Al situarse en la fosa del Tajo, el municipio de Ajalvir, y por tanto, el ámbito de estudio, se localizan sobre materiales cuyo depósito está relacionado con la orogenia alpina, fosilizando el zócalo hercínico de la Cuenca de Madrid. Estos materiales pueden ser divididos en dos dominios fundamentales:

- Materiales terciarios**, en la que aparecen fundamentalmente las arcosas blanquecinas con elementos metamórficos y calcáreos procedentes del macizo de El Vellón.
- Materiales cuaternarios** relacionados con la red hidrográfica de la zona y de los grandes sistemas de terrazas de los ríos Henares y Jarama.



Mapa Geológico del municipio de Ajalvir y Lugares de Interés Geológico. Mapa Geológico Continuo de España a escala 1/50.000 (http://mapas.igme.es/gis/services/Cartografia_Geologica/IGME_Geode_50_cacheado/MapServer/WMSServer?). Base de la imagen PNOA. Escala 1:50.000.)

El primer grupo de materiales (**materiales terciarios**) aparecen en la mayor parte del territorio ajalvireño. Los afloramientos de este grupo que se dan en el ámbito son los siguientes:

- **Arcillas grises, margas calcáreas. Silex y sepiolita.** Estos afloramientos del Mioceno medio se localizan únicamente en el extremo más meridional del término en la zona de confluencia con el valle del río Henares constituyendo una ladera suave. Las arenas son finas a medias con cuarzo, feldespatos y micas, que localmente presentan estructuras cruzadas y, con más frecuencia, de laminación lenticular. Las arcillas son fundamentalmente bentonitas e illitas con niveles frecuentes de sepiolita.
- **Arcosas blancas y fangos arcósicos.** Estos afloramientos del Mioceno medio son los más extensos del municipio desde la mitad norte, centro y sur del mismo. Estos afloramientos van alternando de forma irregular arenas arcósicas blanquecinas y fangos arcósicos rojizos. El espesor máximo, deducido de la cartografía, ronda los 120 m. Se pueden diferenciar 4 tipos de litologías:
 - Arenas finas. Forman bancos cuyos espesores oscilan entre 1 m y 5 m con una geometría tabular, o bien pueden presentar ligeras incisiones de erosión en su base. La característica petrológica común es su composición rica en feldespatos. Presentan



tres tipos de facies: masivas, masivas con cantos blandos y con estructuras sedimentarias. Las arenas finas masivas son las más abundantes, seguidas en proporción por arenas finas masivas con cantos blandos. Estos cantos blandos son de margas grises, angulosos, dispersos en el sedimento y parecen provenir de la cuenca. Las facies con estructuras son relativamente escasas.

- Limos. Son las facies volumétricamente más abundantes, alcanzando espesores de más de 12 m. sólo interrumpidos por niveles o nódulos de carbonatos.
 - Carbonatos. Se presentan en nódulos o en niveles, que cementan un sustrato arenoso o limoso. Se concentran en horizontes estratigráficos en el interior de los tramos superiores. A veces encontramos alternancia de nódulos y nivelitos de carbonatos. Los niveles de carbonatos llegan a alcanzar espesores de 1 m. y aparecen a lo largo de toda la sucesión vertical. A veces los encontramos a techo de los cuerpos tabulares de arena y con frecuencia intercalados en los limos. Normalmente presentan estructuras acintadas.
 - Arcillas. Son minoritarias y a veces se encuentran en la parte superior de la serie y con unos espesores no superiores a los 60 cm. Son arcillas compactas de color blanco y posiblemente de neoformación.
- **Arcosas blancas, fangos arcósicos y lutitas rojizas.** Estos afloramientos del Mioceno medio se localizan únicamente en el extremo sureste del municipio en el interfluvio entre el arroyo del Monte y el arroyo de Junqueruelos. Los materiales de esta unidad son muy similares a los anteriores pero presentan intercalaciones de arenas gris-verdosa y lutitas rojas que parecen corresponder a indentaciones de los sedimentos que constituyen la unidad Alcalá
- **Lutitas y arenas arcósicas marrones. Dolomías con sílex.** Afloramiento de Mioceno medio que se localiza en la zona occidental del término en el interfluvio entre el arroyo de la Huelga y el arroyo de las Culebras. Este afloramiento presenta una alternancia de limos, arcillas, arenas, margas y dolomías con sílex con un espesor de 90-100m. Es elevado el porcentaje de niveles constituidos fundamentalmente por fracciones finas, aunque también existen bastantes sedimentos arenosos. Los tramos más arenosos dan contenidos en cuarzo, feldespatos, mica, carbonatos y algunos minerales accesorios como la turmalina. Los niveles detríticos más finos se presentan en las arcillas. Las dolomías alternantes con los demás sedimentos se presentan en bancos del orden métrico y frecuentemente con estructuras prismáticas verticales. El sílex se presenta en las dolomías en forma de nódulos a veces bastante voluminosos y también formando una especie de caparzones silíceos sobre la dolomía, estos nódulos están presentes en algunos niveles de margas y arcillas.
- **Arcosas de las Facies Madrid.** Afloramiento del Mioceno medio que se localiza al noroeste del municipio en el escalón topográfico entre el valle del arroyo de la Huelga y las terrazas. Tienen un espesor aproximado de 70 m constituidos por una superposición de arenas arcósicas entre las que se intercalan algunos niveles arcillosos. Las arenas están formadas por cuarzo, feldespato potásico, plagioclasas y micas con presencia de una matriz de composición sericítica y, a veces, una cementación parcial de carbonatos. La unidad arcósica está formada por una superposición de secuencias granoclasificadas: grava o arena gruesa que pasan a arena gruesa o media.
- **Arcosas gruesas y limos anaranjados.** Afloramiento del Mioceno superior - Plioceno que aparece en la zona norte del término en la zona de confluencia entre el valle del arroyo de la Huelga y las terrazas. Unidad constituida por una alternancia de areniscas de grano medio a grueso, arenas gruesas o gravas finas, con cantos limo arenosos, con espesores de unos 80 m, aunque en las zonas apicales este abanico arcósico llega a alcanzar una



potencia de 190 m. Las arcosas de grano medio a grueso están formadas por granos subangulosos de cuarzo, micas y una matriz arcillosa-micácea.

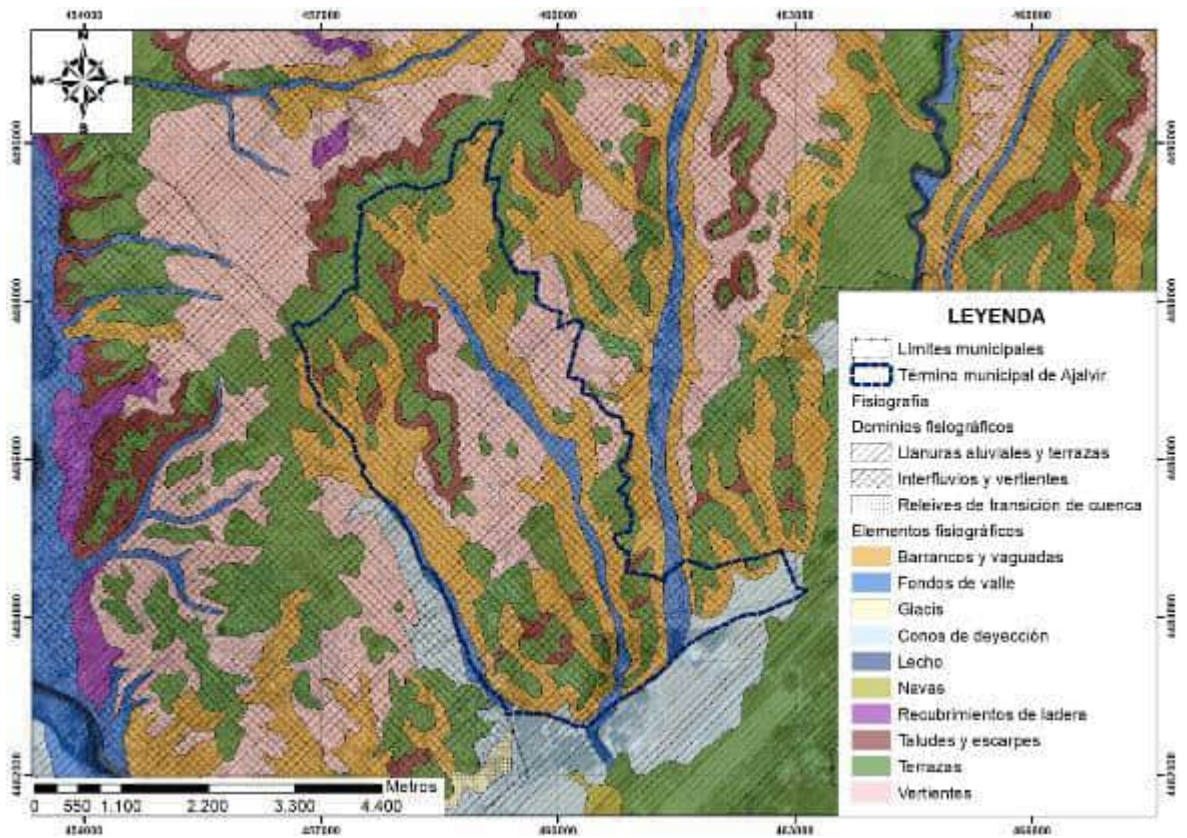
En el segundo grupo (depósitos cuaternarios), los depósitos que aparecen en el ámbito están unidos a la dinámica fluvial de los grandes sistemas fluviales de la zona (ríos Jarama y Henares) y de los cauces secundarios que discurren por el término. Los depósitos que se dan son los siguientes:

- **Gravas poligénicas, arenas y limo-arcillas arenosas. Carbonataciones y costras calizas. Terrazas indiferenciadas.** Los ríos que recorren la zona y que enmarcan el término municipal (Henares, Torote) son los responsables de la creación, a lo largo del Pleistoceno, de un sistema de terrazas, con composición y textura litológica semejantes, con pequeñas variaciones petrográficas de las cargas de gravas en función de las áreas de drenaje. Un factor común es la escasa presencia de facies arenosas. Las litofacies observadas son de gravas con estratificación horizontal o planar y no son infrecuentes estratificaciones cruzadas de surco. En los dos primeros casos se trata de barras y formas de lecho de canal y en el segundo de rellenos de paleocanales, a veces de dimensiones métricas. La naturaleza litológica de los depósitos es de cuarcitas, cuarzos y calizas, desapareciendo estas últimas en las terrazas topográficamente superiores. Las litofacies arenosas cuando están presentes son de textura de arena media a gruesa, con bajos valores porcentuales en limo-arcilla inferiores, excepto cuando están afectadas por procesos de iluviación de arcilla edáfica.
- **Gravas poligénicas, arenas arcillosas y limos arcillo-arenosos de conos aluviales.** Los conos o abanicos aluviales son muy planos, de pendiente pequeña y están conectados con frecuencia a antiguas redes con flujos de cierta entidad, por lo que se localizan en la zona sur del término en contacto con el valle del río Henares. Sus radios mayores llegan hasta 1 Km. o más. Suelen contener gravas poligénicas que provienen de las terrazas por erosión y se remontan al Pleistoceno superior y medio, deducible por su posición morfológica y porque además soportan suelos relativamente evolucionados pardos calizos o pardos fersialíticos.
- **Gravas poligénicas, arenas y arenas limo-arcillosas en los fondos de valle.** Estas formaciones superficiales recientes (Holoceno), están relacionadas los arroyos y barrancos de funcionamiento episódico o temporal que discurren por el municipio.

Considerando la base de datos de Lugares de Interés Geológico (LIGs) de IGME se puede determinar que no hay ninguno de estos elementos dentro del municipio de Ajalvir, siendo el más cercano el localizado en el vecino municipio de Paracuellos del Jarama correspondiente a yacimientos paleontológicos del Mioceno (TM014).

Fisiográficamente el municipio se ubica sobre dos grandes dominios morfoestructurales, los cuales son los siguientes:

- **Vertientes e interfluvios:** Ocupan la mayor parte del término municipal. Es un dominio complejo con diferentes elementos fisiográficos como son los siguientes: las **terrazas** de la dinámica de los grandes sistemas fluviales de los ríos Jarama y Henares, que en el municipio se localizan en la zona norte y sur, así como en el interfluvio entre los arroyos de la Huelga y las Culebras; los **taludes y escarpes**, que se dan en la zona de contacto entre las terrazas y las vaguadas en el interfluvio entre el arroyo de la Huelga y el arroyo de las Culebras; los **barrancos y vaguadas** de los arroyos de las Huelga, de las Culebras y del Monte, así como los estrechos **fondos de valle** de los mismo; y, finalmente, la zona de **vertientes** entre la red fluvial municipal.
- **Llanuras fluviales y terrazas.** Este dominio está representado de forma muy residual en el extremo meridional del municipio y corresponde al valle del río Henares, su único elemento fisiográfico representado a nivel municipal son los **conos de deyección** de los ríos fluviales que se abren en el valle.



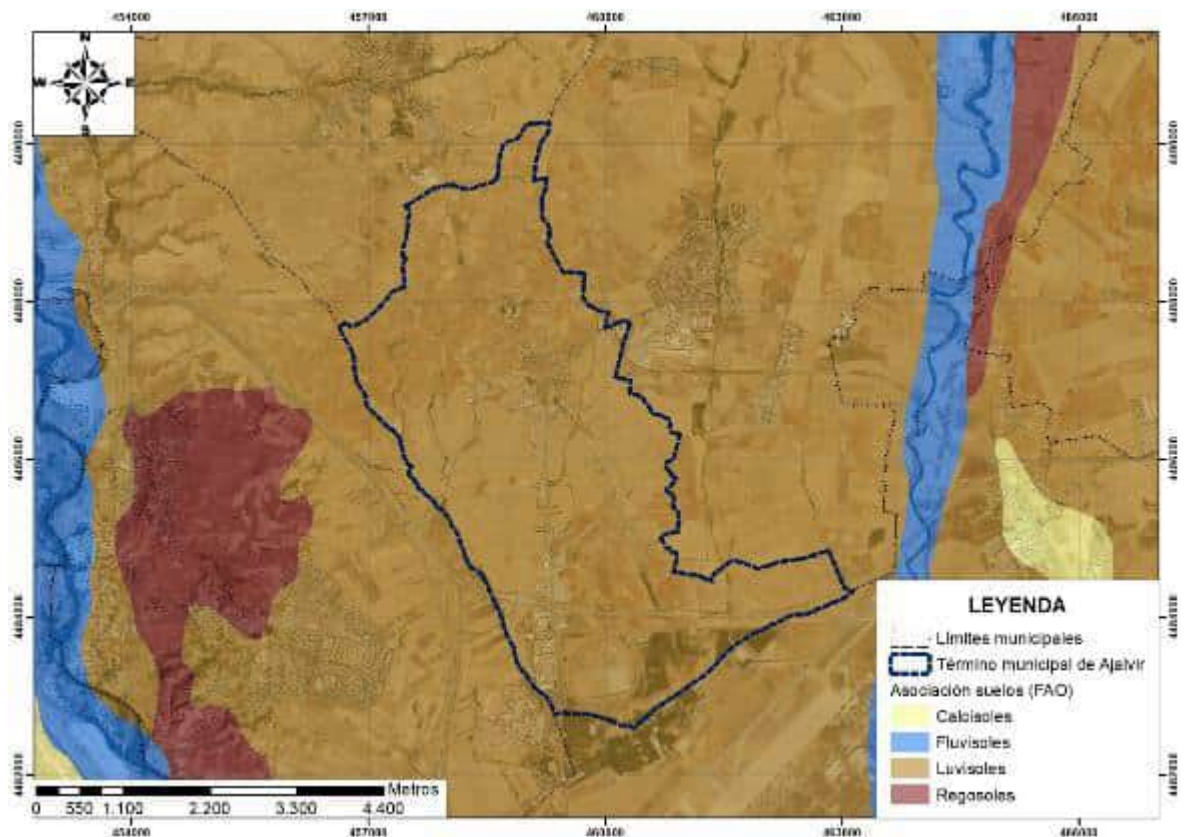
Fisiografía de la zona de estudio. Fuente: Comunidad de Madrid.

1.3.4. Edafología

1.3.4.1. Características edafológicas

La riqueza y variedad que presentan en la Comunidad de Madrid los diferentes componentes del medio natural quedan en la mayoría de las ocasiones camufladas tras los importantes desarrollos urbanos. Sin embargo, la diversidad de suelos y vegetación existentes ha supuesto un manejo intenso y diverso del territorio que ha dado origen a numerosos y complejos tipos de paisajes.

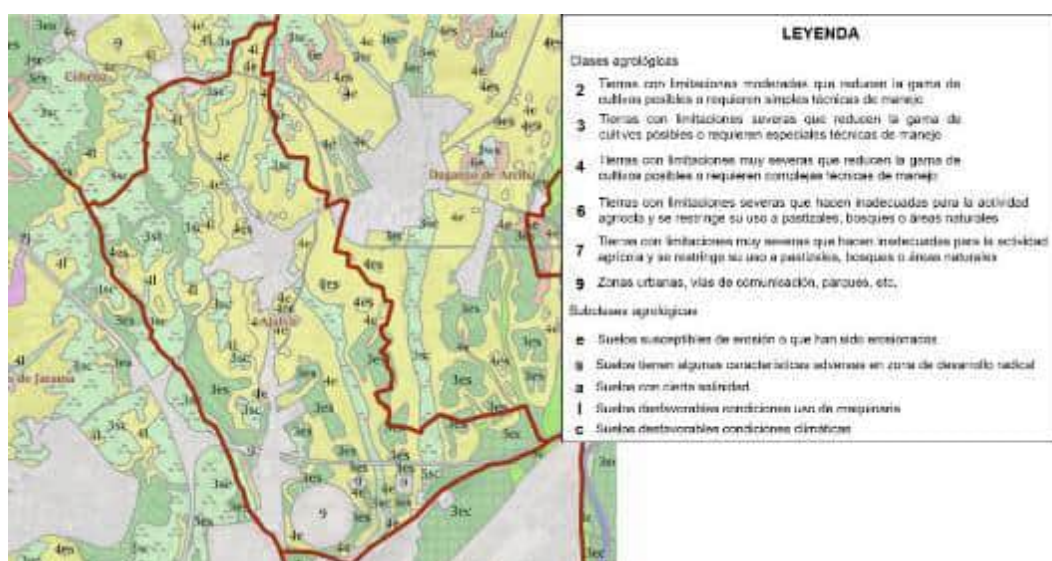
En el municipio de Ajalvir la única asociación de suelos presente es la denominada como **luvisoles**, cuya característica fundamental es la de presentar un horizonte B con un claro enriquecimiento en arcilla. La formación de este horizonte es mediante la conjugación de dos procesos, uno denominado argilización, que es la simple acumulación de arcilla por simple formación in situ, y otro denominado argiluviación, por el cual la acumulación de arcilla se produce por un proceso de lavado.



Asociación de suelos en el municipio de Ajalvir. Fuente: Comunidad de Madrid.

1.3.4.2. Capacidad potencial de los suelos.

Según los datos del Mapa de Capacidad Agrológica de la Comunidad de Madrid, las distintas clases agrológicas que se ubican en los suelos del municipio son las siguientes:



Mapa de Capacidad agrológica en Ajalvir. Fuente: Mapa de Capacidad Agrológica de la Comunidad de Madrid.



- **Clases agrológicas 3 a 4.** Las tierras de estas clases pueden dedicarse a uso agrícola pero la gama de cultivos posibles se va reduciendo por causas climáticas, erosivas, de exceso de agua, edáficas, de laboreo o de calidad del agua de riego.
- **Clase agrológica 3:** Esta clase constituye las mejores tierras de secano de la Comunidad e incluyen algunos regadíos, aunque tienen severas limitaciones que reducen de forma acusada el número de cultivos posibles o precisan técnicas de conservación de cierta complejidad. También son válidas para prados, pastizales, bosques y áreas naturales. En la actualidad, en la cuenca sedimentaria se asientan cultivos herbáceos extensivos de invierno, junto con pequeñas áreas de olivar y viñedo.
 - Subclase agrológica 3sc: Esta subclase se da en las zonas de terraza del norte y noroeste municipal y en el fondo de valles de los arroyos de la Huelga, de las Culebras y del Monte. Son buenas tierras agrícolas con limitaciones de tipo climático y en la zona radicular.
 - Subclase agrológica 3es: Esta subclase se da en las zonas de mayor pendiente de las terrazas del norte, noroeste y sur municipal. Aunque no es la única limitación, la más importante es el truncamiento de los suelos por erosión.
 - Subclase agrológica 3ec: Se localiza esta subclase agrológica en áreas del sureste municipal en las márgenes del arroyo de Junqueruelos y en su interfluvio con el arroyo del Monte. Las principales limitaciones, además del clima, son el truncamiento del suelo por erosión y una permeabilidad algo lenta.
 - **Clase agrológica 4:** En la Cuenca Sedimentaria se extiende por los relieves alomados. Las tierras de esta clase agrológica son válidas para uso agrícola, aunque de carácter marginal, prados, pastizales, bosques y áreas naturales. La gama de cultivos que pueden establecerse es reducida o las técnicas de conservación que hay que aplicar son complejas, de forma que su uso agrícola es marginal y en proceso de regresión. Esta situación ha determinado que algunos antiguos terrenos agrícolas de esta clase agrológica sean hoy eriales.
 - Subclase agrológica 4e: Se da en al norte municipal y en la zona de vertiente del arroyo de la Huelga. La limitación más importante es la erosión, que en estas tierras alcanza el grado severo.
 - Subclase agrológica 4l: Se da las zonas de mayor pendiente del interfluvio entre los arroyos de la Huelga y las Culebras. La limitación más relevante es de presentar condiciones desfavorables para el uso de maquinaria.
 - Subclase agrológica 4es: Esta subclase se da principalmente en áreas aisladas del noroeste y del este municipal. Presenta limitaciones tanto por erosión como en el sistema radicular.

De acuerdo con las conclusiones que la memoria del Mapa Agrológico de la Comunidad de Madrid establece que deben de preservarse para la actividad agraria las tierras de clase agrológica 2 y las de subclase agrológica 3e, que en el término de Ajalvir no presenta ninguna tierra con estas características.

1.3.4.3. Análisis histórico de los usos del suelo.

El objetivo del estudio histórico es identificar las actividades que se han desarrollado en los terrenos que el planeamiento califica como suelos urbanizables, ya sean de uso industrial o residencial, con el fin de determinar aquellas que hayan podido constituir un foco potencial de contaminación del suelo relacionadas con instalaciones o actuaciones ya sean anteriores o actuales. El estudio histórico se ha centrado en los siguientes aspectos:



- Localización del emplazamiento en cartografía geográfica y topográfica realizada a partir de las fuentes siguientes:
 - WMS Mapas topográficos IDE Comunidad de Madrid.
 - Modelo digital del terreno – MDT05 del Centro de Descargas del CNIG.
- Análisis de las fotografías aéreas de los años 1946, 1956, 1961-67, 1975, 1980, 1991, 2001, 2011 y 2022 recopiladas del Sistema de Información Territorial de Estadística de la Comunidad de Madrid (*nomecalles*), con objeto de determinar los cambios morfológicos y las actividades potencialmente causantes de contaminación del suelo.
- Usos del suelo: Se han descrito los usos del suelo actuales en base a datos facilitados por el ayuntamiento y en particular mediante el planeamiento urbanístico vigente.

Para el análisis de los usos históricos del ámbito se han analizado diferentes vuelos que incluyen una imagen del conjunto de la zona. Puesto que el principal cometido de este apartado es poner de manifiesto actividades realizadas en el pasado, se detectará las áreas de especial interés en aquellos puntos en los que la situación analizada presenta variaciones de uso con respecto a años anteriores o en aquellos otros cuyas actividades sean potencialmente contaminantes.

Considerando todo el término municipal se observa que desde el primer año analizado (1946) el término municipal de Ajalvir presenta un uso exclusivamente agrícola, donde dominan los cultivos herbáceos en secano, con alguna parcela destinada al cultivo de olivo y almendro que se dan principalmente en el extremo noroeste del término, quedando el casco ubicado en la zona centro en su mitad noreste del término. Esta situación exclusivamente agrícola se mantiene una década después, presentando un ligero crecimiento centrífugo de la extensión del casco urbano, no obstante en este año 1956 como elemento destacable es la construcción en el extremo sur del término lo que será la base militar norteamericana.

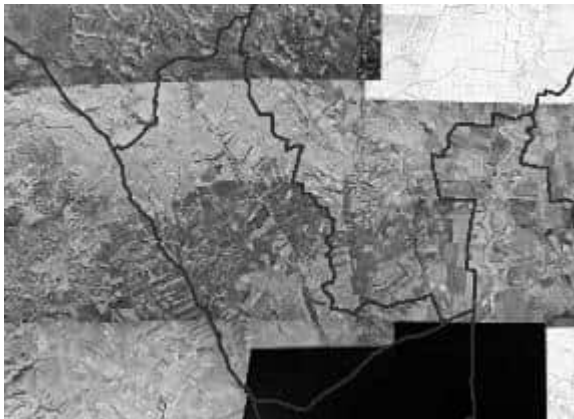


Detalle de las fotografías aéreas del año 1946. Escala original: 1:60.000.



Detalle de las fotografías aéreas del año 1956. Escala original: 1:60.000.

En la década de los 60 esta situación anteriormente analizada como un municipio eminentemente agrícola se mantiene de forma inalterada.



Detalle de las fotografías aéreas mosaico años 1961-67. Escala original: 1:60.000.



Detalle de las fotografías aéreas del año 1975. Escala original: 1:60.000.

Posteriormente en la década de los 70 el municipio mantiene su vocación agrícola, aunque se comienza a producir la implantación de alguna nave aislada de uso productivo en las márgenes de la carretera M-108, principalmente en su zona más meridional del municipio, destacando entre todas las instalaciones de los Testigos de Jehová.

En la década de los 80 se observa que a lo largo de la carretera M-108 se van implantando un mayor número de instalaciones productivas desde el sur del casco urbano al límite sur del municipio. También se observa un crecimiento del casco urbano en su límite occidental para uso productivo.



Detalle de las fotografías aéreas del año 1980. Escala original: 1:60.000.



Detalle de las fotografías aéreas del año 1991. Escala original: 1:60.000.

A principios de la década de los 90 se mantiene el incremento de naves productivas a lo largo de la carretera M-108, así como se produce una densificación de naves en el crecimiento occidental del casco urbano.

A principios del siglo XXI la densificación de usos productivos, ya apuntada en el año anteriormente analizado, se mantiene a lo largo de la carretera M-108 y al occidente del casco urbano, No obstante, en este año se detecta también un crecimiento del casco urbano hacia el este del mismo con usos residenciales. Destaca en este año la construcción de una variante viaria entre la carretera M-108 y la carretera M-113, que comunica con el casco urbano de Daganzo de Arriba)



Detalle de las fotografías aéreas del año 2001. Escala original: 1:60.000.



Detalle de las fotografías aéreas del año 2011. Escala original: 1:60.000.

En la segunda década del siglo XXI esta situación de crecimiento de uso industrial a lo largo de la carretera M-108 y oeste municipal se ha densificado aun más que en año anteriormente analizado. En este año destaca la construcción de la autopista R-2 en la zona sur del municipio



Detalle de las fotografías aéreas del año 2022. Escala original: 1:60.000.

En la fotografía aérea más actual (2022) se observa que el municipio de Ajalvir, en la mayor parte de su superficie mantiene los usos agrícolas con cultivos herbáceos en secano, con un crecimiento residencial centrífugo hacia el este del casco urbano, mientras que los usos industriales o productivos se concentran en toda la longitud de la carretera M-108 y al oeste del núcleo de población.

1.3.5. Hidrología e hidrogeología

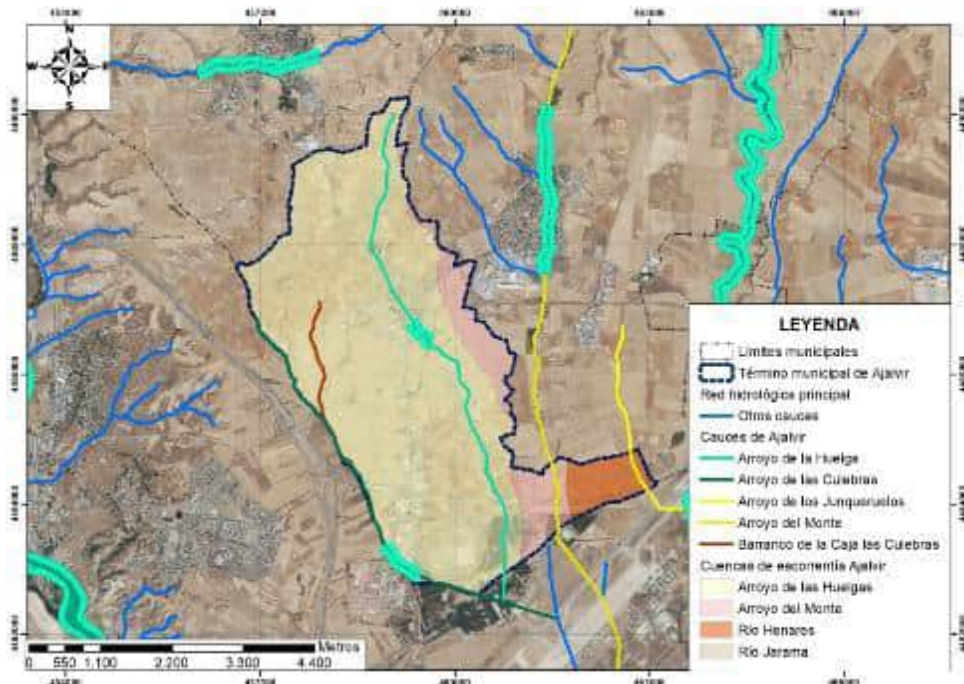
1.3.5.1. Hidrología Superficial

Tanto la climatología de la zona como los procesos morfogenéticos y estructurales, así como la litología de la zona, componen un cuadro que determinan tanto los ciclos hidrológicos de los cauces de la zona como su fisionomía. Así, los ríos que discurren dentro de este ambiente mediterráneo continental donde se encuentra enclavado el ámbito de referencia van a presentar un régimen hidrológico de tipo pluvial y permanente, aunque, de forma natural, fluctuante.

El término municipal de Ajalvir se localiza prácticamente en su totalidad dentro de la cuenca del río Henares, ya que todos los cauces que discurren por el mismo son afluentes de este sistema fluvial. Tan solo hay una pequeña extensión de terreno incluida dentro de la cuenca del río Jarama en el extremo noroeste del término.

Considerando las subcuencas existentes en el municipio cabe destacar cuatro áreas bien diferenciadas relacionadas con los cuatro cauces que discurren por el término. Al oeste discurre el arroyo de las Culebras, el cual desemboca en el río Henares, después de cruzar el casco urbano de Torrejón de Ardoz. Por la zona central discurre el cauce del arroyo de la Huelga, el cual nace al norte del municipio, y después de cruzar el casco urbano de Ajalvir, sale por la zona sur del municipio, para desaguar en el arroyo de las Culebras. Hacia el sureste se localiza la cuenca de escorrentía y cauce del arroyo del Monte, y que fuera del término desemboca también en el arroyo de las Culebras. Finalmente en el extremo sureste del término se ubica el arroyo de los Junqueruelos, que desagua fuera del municipio ajalviense en el río Torote.

Considerando el Dominio Público Hidráulico deslindado y el Dominio Público Hidráulico cartografiado, realizado por el MITECO (Ministerio de Transición Ecológica), tan solo se tiene determinado el Dominio Público Hidráulico del arroyo de la Huelga a su paso por el casco urbano de Ajalvir, así como del arroyo de las Culebras en el extremo suroeste municipal a la altura de su paso por la carretera M-108.



Mapa de la red hidrográfica, de las cuencas de escorrentía y Dominio Público Hidráulico del término municipal de Ajalvir. Fuente: Cuencas de escorrentía de la Comunidad de Madrid, red hidrográfica de la Confederación Hidrográfica del Tago.



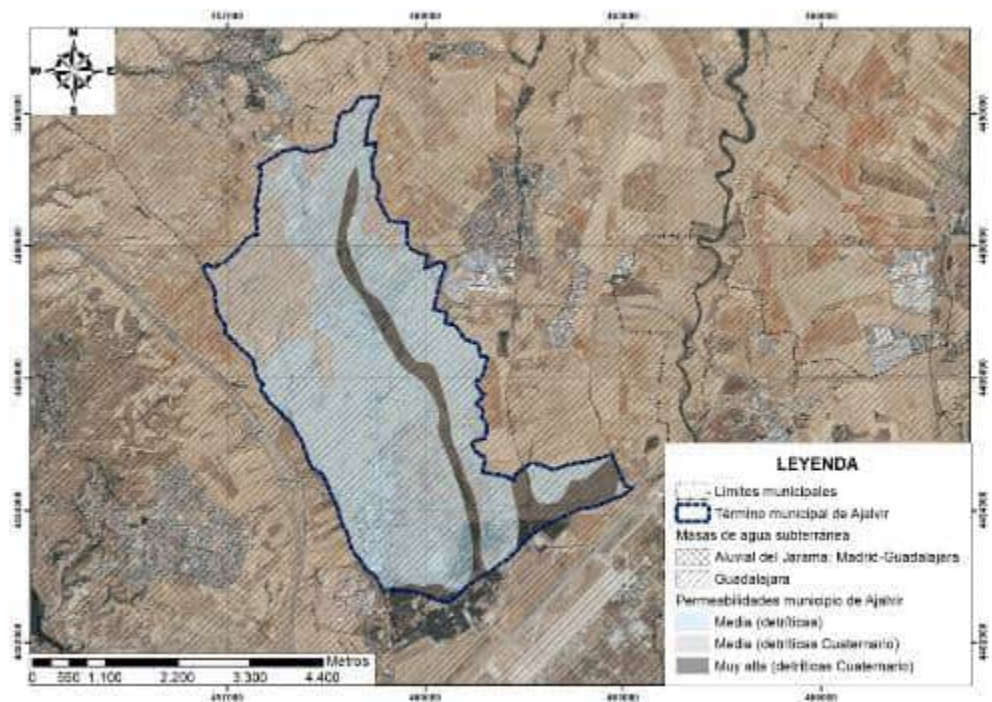
1.3.5.2. Las aguas Subterráneas

La única masa de agua subterránea que ocupa toda la extensión municipal de Ajalvir es la denominada como Guadalajara (031.006). Esta masa de agua subterránea se incluye en su totalidad dentro de los materiales detríticos miocenos que rellenan la fosa del Tajo.

Estos materiales detríticos pertenecientes a la sedimentación miocena que se pueden considerar como un mismo acuífero, en cuyo interior existen una serie de heterogeneidades que corresponden a las distintas formaciones existentes en la zona que son el reflejo sedimentario de un sistema a abanicos aluviales, de tal forma que los niveles de gravas y arenas tuvieron su origen en los canales fluviales de mayor importancia; las facies compuestas por arcillas arenosas y arenas arcillosas corresponden a depósitos de inundación y finalmente los episodios arcillosos existentes se pueden correlacionar con flujos de barro que tuvieron lugar en el medio sedimentario. En concreto, en estas unidades, el comportamiento hidrogeológico sería el de acuíferos para los niveles lenticulares o tabulares de arenas intercalados entre niveles de fangos y arenas, como acuitardos exclusivamente fangosos. A escala regional, el Mioceno debe considerarse como acuífero complejo heterogéneo anisótropo debido a las diferentes litologías que lo componen.

En cuanto a los materiales cuaternarios los de mayor importancia hidrogeológica son los constituidos por las terrazas aluviales recientes de los principales ríos que circundan la zona. En el caso de las terrazas altas, que se encuentran colgadas y desconectadas de los niveles de base, tienen escaso interés hidrogeológico. La acumulación de arcillas en los horizontes texturales hace que funcionen como acuitardos y en ocasiones presenten un nivel inferior impermeable. Pueden dar lugar a pequeños acuíferos en las gravas limitadas a muro por dichos horizontes texturales. Estas formaciones de origen aluvial se pueden clasificar como acuíferos de permeabilidad primaria por porosidad intergranular. Pueden tener gran importancia sobre todo cuando están conectados hídricamente con los ríos. La recarga procede de las precipitaciones caídas sobre ellos y también de la descarga en los valles, lateralmente y por el fondo del acuífero terciario.

De cualquier forma, el acuífero ya sea sobre los materiales cuaternarios y terciarios se presentan íntimamente relacionados y conforman de hecho un único acuífero multicapa. La recarga es esencialmente consecuencia del agua de lluvia (unos 102 hm³/año), aunque también existe una descarga en los sedimentos terciarios infrayacentes.



Masas de agua subterránea y permeabilidades en el ámbito municipal. Fuente. CHT y IGME.

Considerando el mapa de permeabilidades desarrollado por el IGME se observa que en municipio aparecen las siguientes permeabilidades:

- Muy altas en los materiales detríticos cuaternarios de los cauces fluviales del municipio, localizándose en el arroyo de la Huelga, arroyo del monte y arroyo de Junqueruelos.
- Medias en los siguientes materiales:
 - Materiales detríticos cuaternarios que se localizan en la zona de terrazas colgadas del noroeste, norte y noreste municipal;
 - Materiales detríticos neógenos se localizan en el resto del municipio.

1.3.6. Riesgos Naturales

El análisis de los riesgos naturales de una zona se basa en el estudio de los fenómenos que generan el riesgo y en la vulnerabilidad del territorio frente a dichos fenómenos. Los riesgos naturales suponen una pérdida importante de recursos naturales y una amenaza para las actividades humanas. Tanto en la legislación estatal como en la mayoría de las comunidades autónomas se han introducido los riesgos naturales como criterio para determinar la naturaleza urbanística de los suelos.

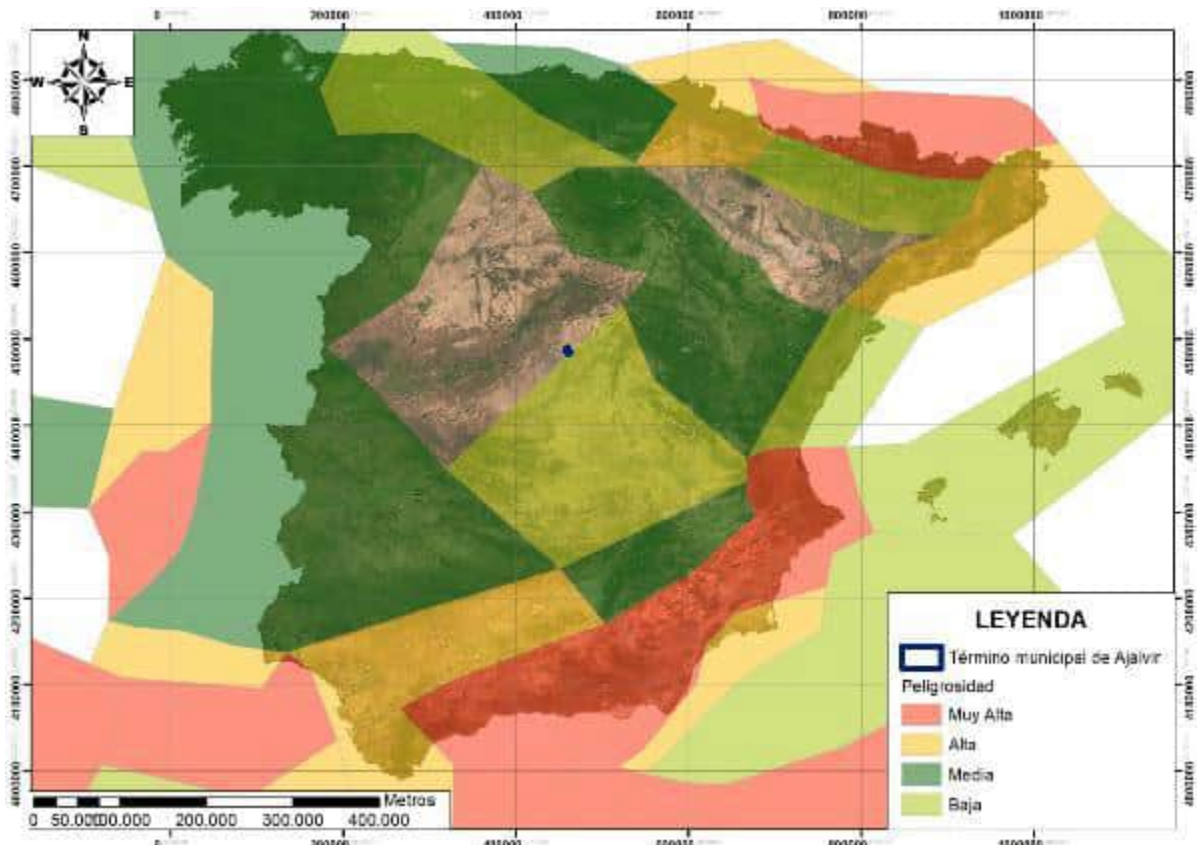
1.3.6.1. Riesgo sísmico

Los terremotos son los fenómenos geológicos más intensos y llamativos, así como los que mayores daños causan. Tienen un carácter súbito e impredecible y su previsión depende del conocimiento del medio y del fenómeno. Los terremotos pueden suceder en cualquier lugar del mundo, sin embargo, la mayoría de ellos, y los más grandes, ocurren en los bordes de las grandes placas tectónicas. España se halla situada en el borde sudoeste de la placa Euroasiática en su colisión con la placa Africana.

Para la determinación de la peligrosidad sísmica en España, el Instituto Geológico y Minero de España ha desarrollado una base de datos de zonas sismogénicas de la Península Ibérica



denominado ZESIS, que es el resultado de la evolución de tres modelos sucesivos en los que han colaborado numerosos investigadores tanto de centros de investigación nacionales como internacionales y de la sinergia de distintos proyectos (FASEGEO, SHARE, IBERFAULT, OPPEL y SISMOGEN).



Mapa de peligrosidad sísmica en la península ibérica. En azul municipio de Ajalvir. Fuente. IGME.

El término municipal de Ajalvir se localiza sobre el contexto geológico Macizo Ibérico – Cuenca del Tajo – Cordillera Ibérica donde aparecen pequeñas fallas cuaternarias y donde todos los parámetros descriptores de la peligrosidad sísmica son los siguientes:

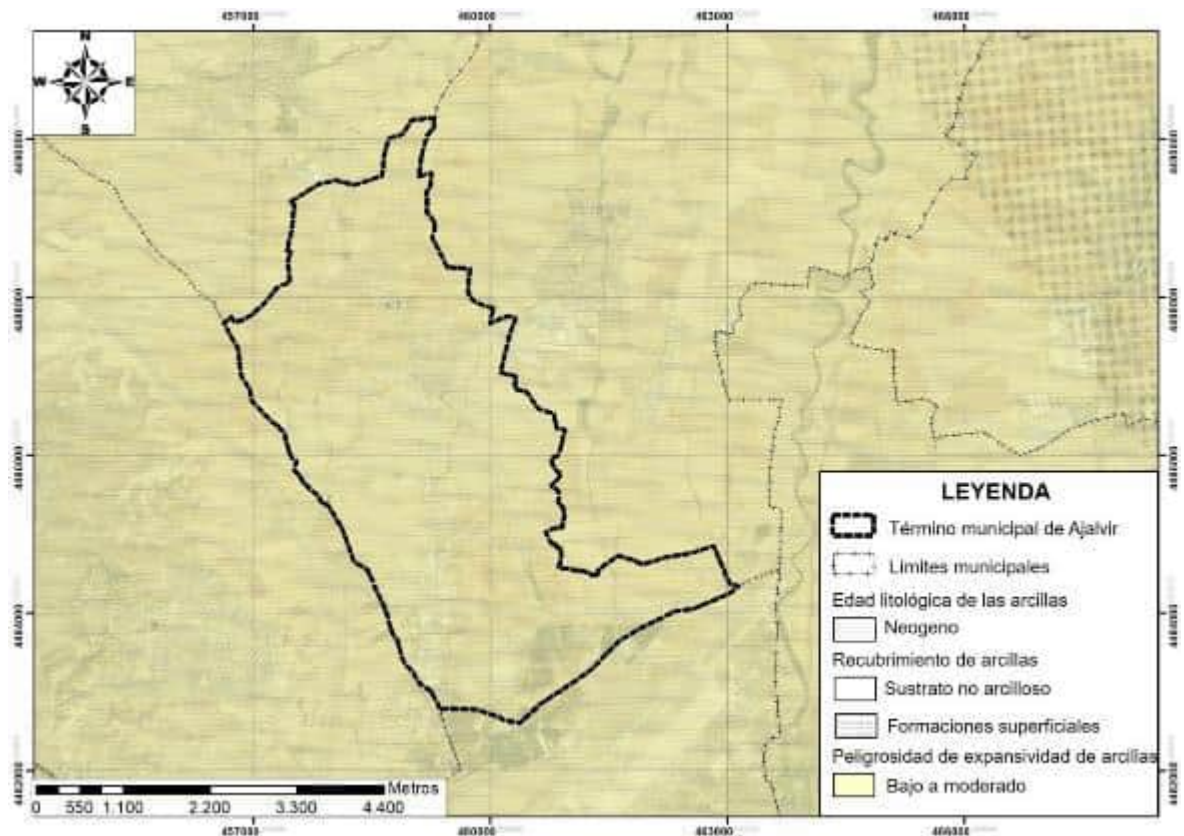
- Peligrosidad relativa. Valoración sobre el nivel de peligrosidad sísmica de la zona en relación con las demás zonas de acuerdo al índice de actividad sísmica normalizado, siendo este último la expresión analítica para asignar el grado de peligrosidad relativa entre zonas en base al promedio de la tasa anual acumulada para magnitudes 4,0 y 5,0, el área total de la zona y el área ocupada por la sismicidad. En la zona donde se ubica el término de Ajalvir presenta un índice de actividad sísmica normalizado ≤ 1 lo que le confiere una peligrosidad relativa de BAJA.
- Número de años para terremoto de $M_w \geq 4$: Estimación determinista del tiempo medio de ocurrencia en años en la zona de un terremoto fuerte en el contexto español ($M_w \geq 4.0$). En la zona de estudio el valor es de 10,2 años.
- Número de años para terremoto de $M_w \geq 5$: Estimación determinista del tiempo medio de ocurrencia en años en la zona de un terremoto severo en el contexto español ($M_w \geq 5.0$). En el área donde se ubica el municipio de Alcalá de Henares es de 197 años.

- Número de años para terremoto de $M_w \geq 6$: Estimación determinista del tiempo medio de ocurrencia en años en la zona de un terremoto catastrófico en el contexto español ($M_w \geq 6.0$). En la zona donde se localiza el municipio en estudio presenta un valor de 0.

Número de años para terremoto máximo: Estimación determinista del tiempo medio de ocurrencia en años del terremoto máximo medio esperable en la zona. En la zona de estudio es de 265 años.

1.3.6.2. Peligrosidad por arcillas expansivas

Las arcillas expansivas suponen un peligro por su capacidad de experimentar cambios de volumen ante la variación de las condiciones de humedad. Se trata de un riesgo que tarda un largo periodo de tiempo en manifestarse, a veces varias decenas de años, y que se caracteriza por una ausencia de catastrofismo que contrasta con elevadas pérdidas económicas, principalmente por afecciones a edificaciones.



Mapa de peligrosidad por arcillas expansivas en Ajalvir. Fuente:IGME.

Afectan principalmente a las estructuras que soportan los edificios, pero se pueden producir otros tipos de daños como rotura de conducciones, intersección de drenajes, deformación de pavimentos, soleras y aceras, ruina de muros, deterioro de taludes, etc.

Como se muestra en la siguiente imagen, elaborada a partir del Mapa predictor de riesgo por expansividad de arcillas de España a escala 1:1.000.000 del IGME, todo el término de Ajalvir se localiza sobre arcillas cuya edad geológica es el Neógeno y sobre sustrato no arcilloso.

La memoria de la cartografía del IGME establece una peligrosidad o un grado de expansibilidad en una escala, que en el municipio de Ajalvir en toda su superficie presenta una potencialidad expansiva de **bajo a moderado** (grado II).

1.3.6.3. Peligrosidad por Karst

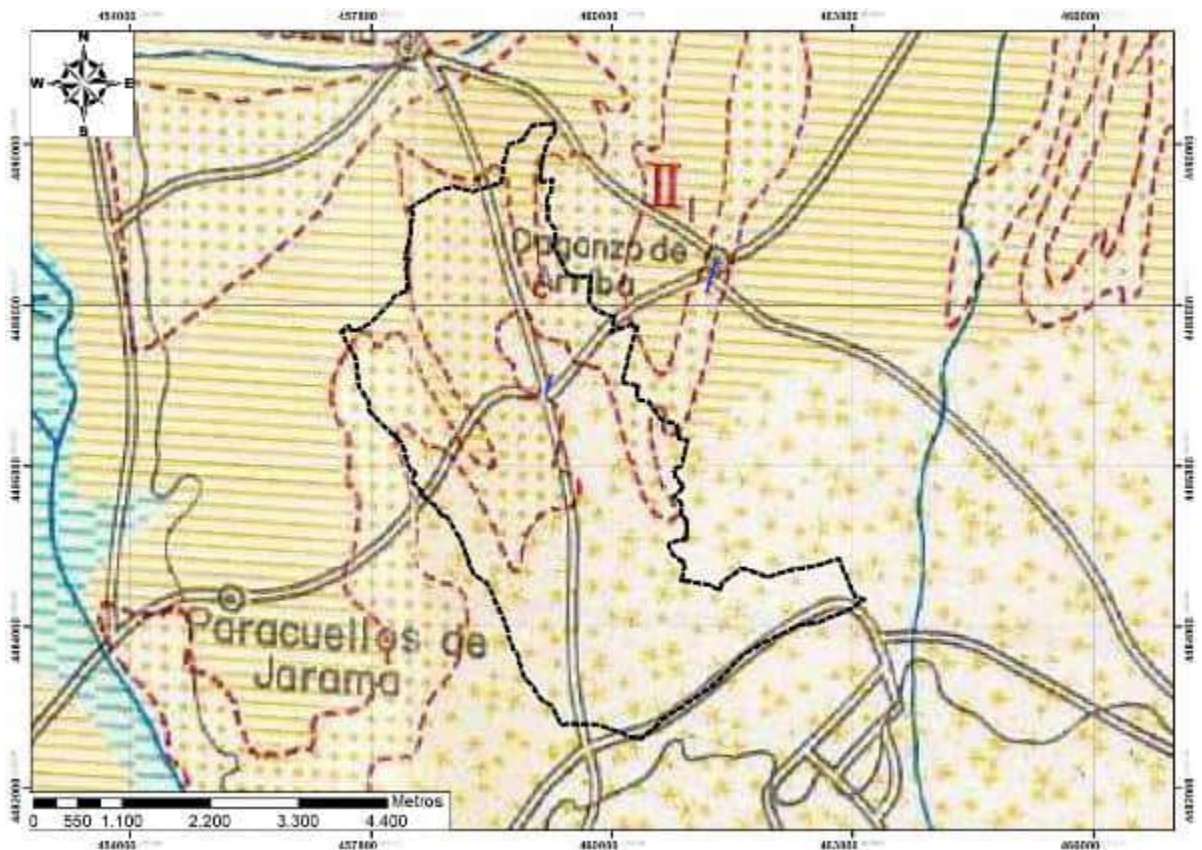
El karst es uno de los fenómenos geológicos que debe ser considerado como fuente potencial de riesgo en el territorio y, en particular, en zonas urbanas. Su peligro radica en la subsidencia o colapso de la superficie del terreno que puede producirse como consecuencia de la formación de cavidades en el subsuelo, y que se manifiesta en la formación de depresiones cerradas conocidas como dolinas.

Tradicionalmente se ha prestado mayor atención al karst desarrollado en calizas; sin embargo, el generado sobre yesos entraña un mayor peligro, ya que la velocidad de disolución del yeso en agua pura es del orden de 103 veces mayor, de modo que el karst puede desarrollarse en yesos en sólo unas decenas de años, incluso en zonas de clima semiárido (Cooper, 1998). El riesgo de subsidencia kárstica en yesos es todavía mayor cuando éste aparece cubierto por materiales detríticos, formándose entonces lo que se conoce como dolinas aluviales.

Analizando el Mapa de Karst de España a escala 1:1.000.000 del IGME, el municipio de Ajalvir no presenta materiales kársticos en sus terrenos.

1.3.6.4. Riesgos geotécnicos

La geotecnia se encarga del análisis del riesgo para los seres humanos, las propiedades y el ambiente como consecuencia de sustrato geológico sobre el que se asienta la actividad humana, así como de las medidas para mitigar el riesgo en el diseño de las estructuras proyectadas.





LEYENDA							
E. CONSTRUCTIVAS FAVORABLES		E. CONSTRUCTIVAS ACEPTABLES		E. CONSTRUCTIVAS DESFAVORABLES		E. CONSTRUCTIVAS MUY DESFAVORABLES	
	Problemas de tipo Geotécnico		Problemas de tipo Litológico		Problemas de tipo Geomorfológico		Problemas de tipo Litológico y Geotécnico
	Problemas de tipo Litológico y Geotécnico		Problemas de tipo Litológico y Geomorfológico		Problemas de tipo Geomorfológico y Geotécnico		Problemas de tipo Litológico, Geomorfológico y Geotécnico
	Problemas de tipo Litológico, Geomorfológico y Geotécnico		Problemas de tipo Litológico, Geomorfológico y Geotécnico		Problemas de tipo Litológico, Geomorfológico y Geotécnico		Problemas de tipo Litológico, Geomorfológico y Geotécnico

Mapa geotécnico en Ajalvir. Fuente: IGME.

De acuerdo con el Mapa Geotécnico General a escala 1:200.000, del Instituto Geológico y Minero de España (IGME), el término de Ajalvir presenta únicamente en su territorio condiciones constructivas **favorables** con características diferenciadas las cuales son las siguientes:

- Favorables con problemas de tipo litológico y geotécnico. En la mayor parte del territorio municipal localizándose sobre materiales sueltos, conectados, bien en la actualidad, bien en tiempos geológicos anteriores, a los cauces de los ríos. Normalmente están formados por terrenos muy heterométricos en los que predominan las arenas y gravas. Se considera que presenta semipermeabilidad en la que la posibilidad de aparición de niveles acuíferos a escasa profundidad es alta, estando la red de escorrentía poco marcada. Su capacidad de carga, se considera baja, pudiendo aparecer asientos de magnitud media.
- Favorables con problemas de tipo litológico, geomorfológico y geotécnico. En el extremo más noroeste del término presenta características muy similares a las anteriormente descritas.
- Favorables con problemas de tipo geomorfológico y geotécnico. En el extremo septentrional en terrenos con formas de terreno onduladas formados por una mezcla de materiales cohesivos (arcillas) y granulares (arenas y gravas) dispuestos horizontalmente, poco cementados en superficie, y fácilmente erosionables. Muestra una superficie eminentemente llana con ligeras alomaciones y abundante huellas de erosión lineal. Su permeabilidad es muy variable alternándose zonas permeables con otras impermeables, siendo normal la aparición de niveles acuíferos a profundidades variables, casi siempre por debajo de los 15 m (salvo en las zonas próximas a la red natural de drenaje). Su capacidad de carga es medio, pudiendo aparecer asientos de magnitud media.

1.3.6.5. Estados erosivos

La erosión es un proceso natural dentro de la mecánica natural del medio, que por medio de diferentes agentes, puede ser un material puede ser erosionado o desgastado, para ser posteriormente transportado y sedimentado.

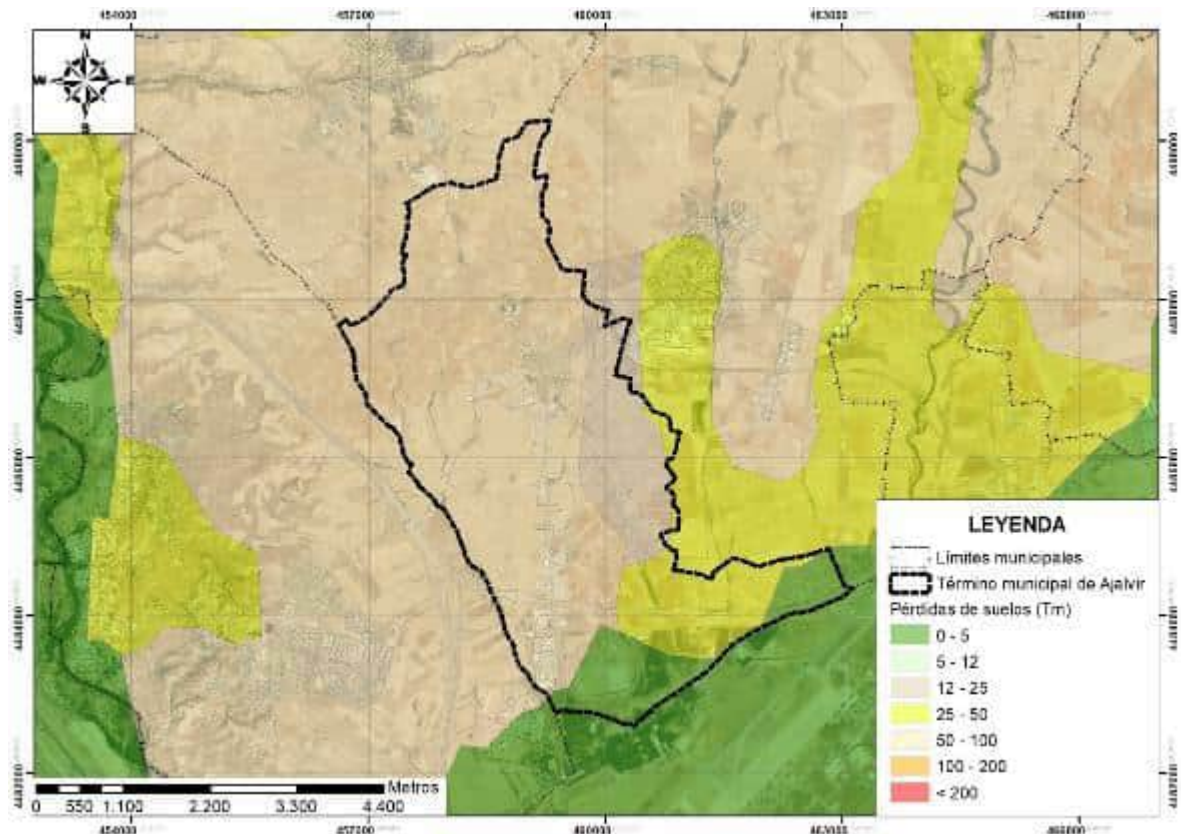
El grado de erosión actual del municipio se basa en la unión de varios factores la climatología (climas más o menos áridos, precipitaciones de alta intensidad, etc.), la litología y su grado de competencia (dolomías, calizas, areniscas, etc.), la pendiente (el grado de erosión aumenta con la pendiente), la cubierta vegetal (mayor retención del suelo con una cubierta vegetal más densa), y por último, la intervención humana, que puede provocar la aceleración de los procesos naturales.

Estos parámetros descritos han determinado una configuración compleja desde el punto de vista de la vulnerabilidad natural ante los procesos erosivos, que según la cartografía digital del Ministerio de Transición Ecológica los estados erosivos en el municipio de Ajalvir presentan la siguiente dinámica actual de los procesos de pérdida de suelo:



- Pérdidas de suelos de 0 a 5 Tm/Ha/año. Se da únicamente en el extremo meridional del municipio.
- Pérdidas de suelos de 5 a 12 Tm/Ha/año. Se da en el extremo oriental del término municipal.
- Pérdidas de suelos de 25 a 50 Tm/Ha/año. Se da en el extremo sureste del término.
- Pérdidas de suelos de 50 a 100 Tm/Ha/año. Es la superficie de mayor extensión ocupando todo el norte, oeste y centro del municipio.

Según la Comunidad de Madrid en el informe realizado para el Inventario Nacional de Erosión de Suelos 2002-2012 el término municipal de Ajalvir presenta una superficie erosionable de 1.603,66 Ha (0,2%) con una pérdida de suelo de 21.675,35 Tm/año (0,36%) lo que le confiere y pérdida media de 13,52 Tm/Ha/año.



Mapa de estados erosivos en Ajalvir. Fuente: Ministerio de Transición Ecológica.

1.3.6.6. Riesgos de inundación

Las inundaciones en España constituyen el riesgo natural que, a lo largo del tiempo, ha producido los mayores daños, tanto materiales como en pérdida de vidas humanas. Por otra parte, y desde un punto de vista legal, la seguridad de las personas y bienes frente a las inundaciones está recogida en textos fundamentales, como son tanto el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, como la Ley 10/2001 de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, modificada por la Ley 11/2005, de 22 de junio.



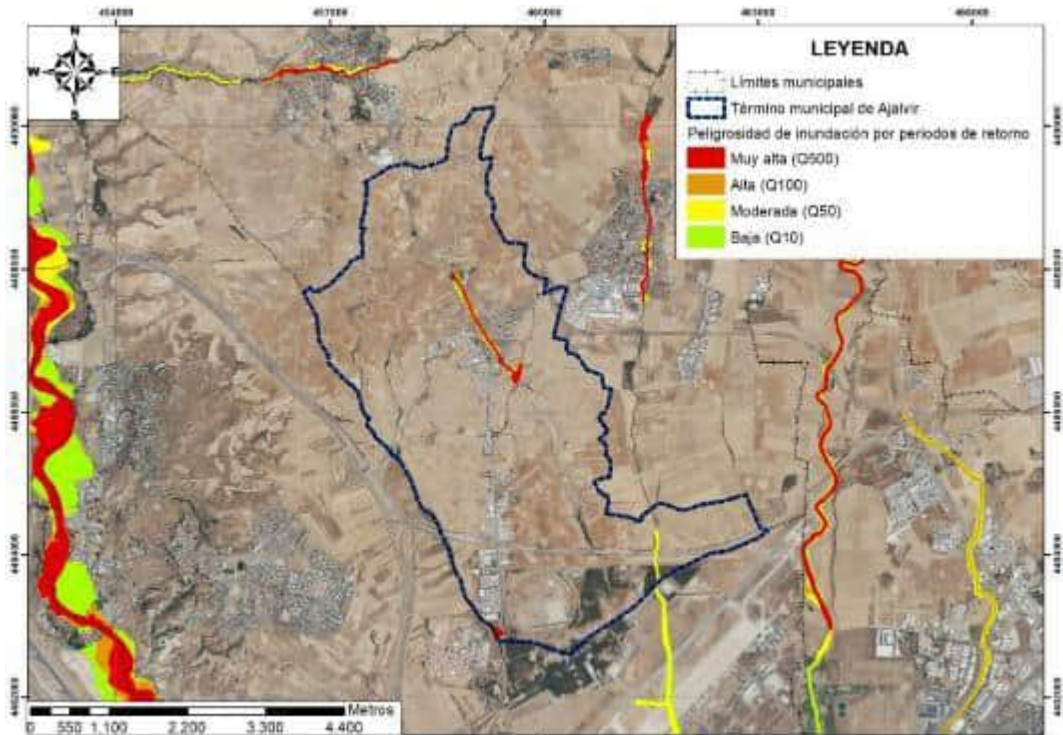
En este sentido, el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), tiene como finalidad establecer el marco organizativo general para proporcionar a la Comunidad de Madrid una herramienta de planificación para la intervención en situaciones de emergencia por riesgo de inundación, entre otros, en particular:

- Identificar y analizar los factores que determinan el riesgo potencial de inundación y dar respuesta a todas las emergencias derivadas del mismo.
- Zonificar el territorio perteneciente a la Comunidad de Madrid en función del nivel de riesgo asociado a fenómenos de inundaciones y delimitar áreas según posibles requerimientos de intervención para protección a la población.

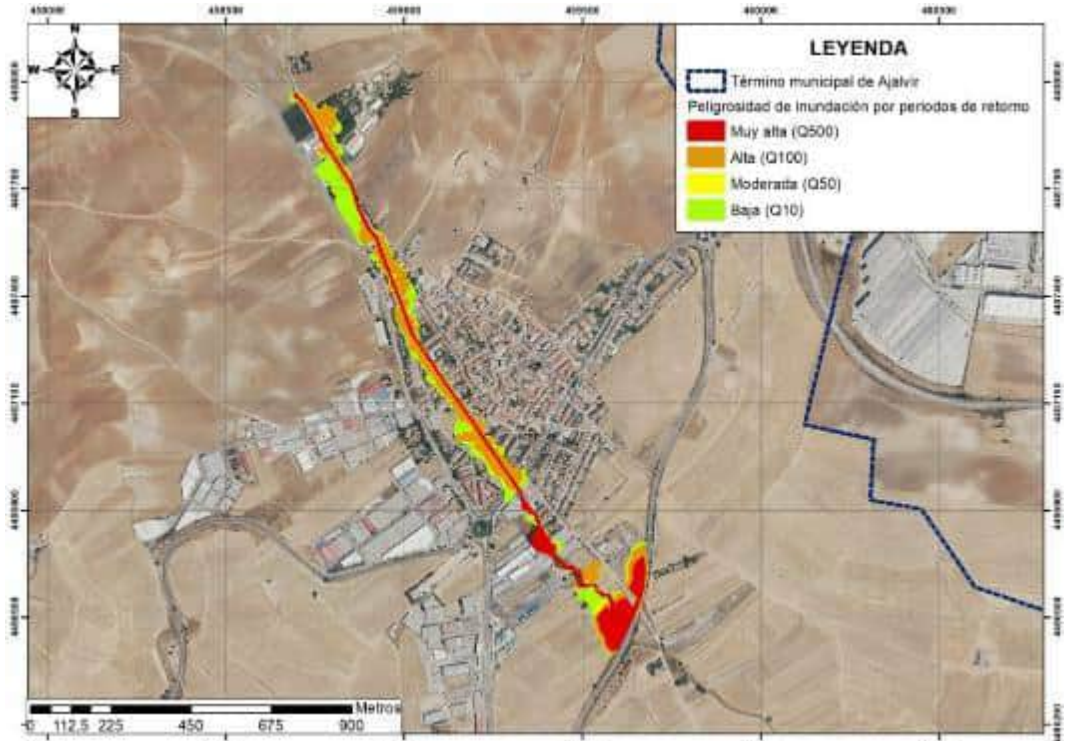
En lo que a zonas potencialmente inundables se refiere, el INUNCAM ha clasificado el territorio de la Comunidad de Madrid en cuatro zonas diferenciadas:

1. Zonas de inundación muy frecuente o de alta frecuencia: Zonas inundables para avenidas de período de retorno inferior a los diez años.
2. Zona de inundación frecuente: Zonas inundables para avenidas de período de retorno entre diez y cincuenta años.
3. Zonas de inundación ocasional: Zonas inundables para avenidas de período de retorno entre cincuenta y cien años.
4. Zonas de inundación excepcional: Zonas inundables para avenidas de período de retorno entre cien y quinientos años.

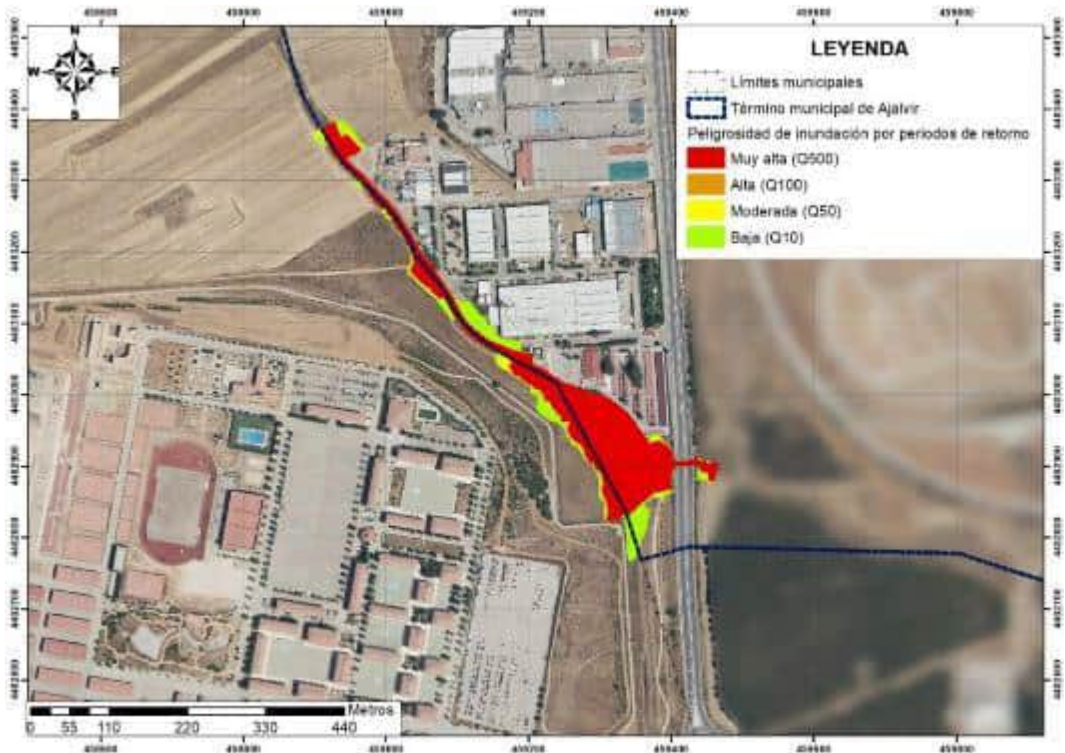
En lo que afecta al municipio de Ajalvir los resultados cartográficos y las superficies afectadas por los fenómenos de inundación son los siguientes:



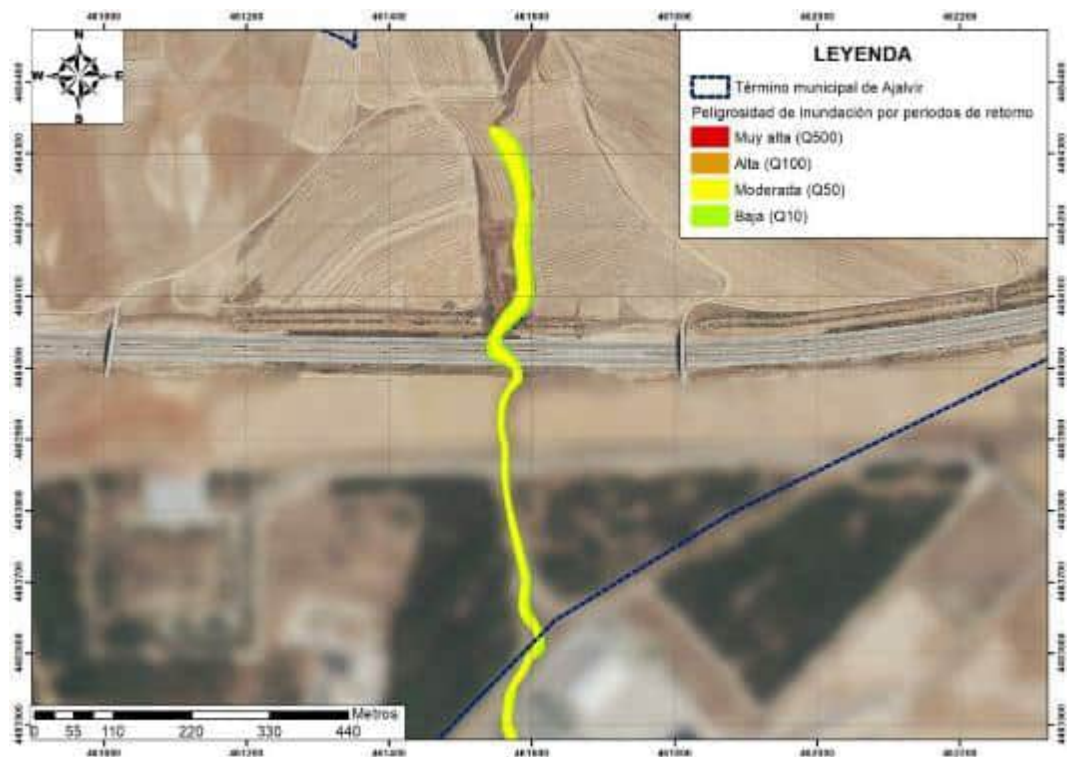
Mapa de la lámina de inundación en los periodos de retorno 10, 50, 100 y 500 años en red hidrológica municipal. Fuente: Comunidad de Madrid.



Mapa de la lámina de inundación en los periodos de retorno 10, 50, 100 y 500 años en red hidrológica del casco urbano de Ajalvir. Fuente: Comunidad de Madrid.



Mapa de la lámina de inundación en los periodos de retorno 10, 50, 100 y 500 años en red hidrológica en extremo suroeste del municipio de Ajalvir. Fuente: Comunidad de Madrid.



Mapa de la lámina de inundación en los periodos de retorno 10, 50, 100 y 500 años en red hidrológica en extremo sureste del municipio de Ajalvir. Fuente: Comunidad de Madrid.

Zona de inundación muy frecuente		Zona de inundación frecuente		Zona de inundación ocasional		Zona de inundación excepcional	
ha	% municipio	ha	% municipio	ha	% municipio	ha	% municipio
3,83	0,1	7,6	0,38	8,89	0,45	12,68	0,64

Por otro lado, dentro del Catálogo de puntos conflictivos del INUNCAM, el municipio de Ajalvir no presenta puentes y pasos catalogados como tal, pero si los siguientes tramos de vías de comunicación por carretera:

Vía	Número de tramos	Longitud total (m)
M-108	4	404,01
R-2	2	161,36
Total Ajalvir	6	565,37

Como se pueden apreciar en la siguiente tabla la superficie del término municipal de Ajalvir potencialmente afectada por fenómenos geológicos asociados a inundaciones, en función de su peligrosidad (ha), resulta ser baja o muy baja:

Superficie de Ajalvir potencialmente afectada por fenómenos geológicos asociados a inundaciones en función de su peligrosidad (ha)				
Muy baja	Baja	Moderada	Alta	Muy Alta
5,08	7,6	-	-	-

Las distintas zonas de riesgo definidas en el INUNCAM para el municipio de Ajalvir únicamente abarcan una superficie de 9,14 ha cuya clasificación, en función de su peligrosidad, se recoge en la siguiente tabla e imagen:



Superficie zonas de riesgo (ha)						Total sup. Zonas riesgo (ha)	% sup. Ajalvir en zona riesgo
ZA-1	ZA-2	ZA-3	ZA TOTAL	ZB	ZC		
5,72	0,65	3,04	9,4	0,14		9,14	0,482

Clase de zona inundable ZA-1 = peligrosidad de inundación T50; Clase de zona inundable ZA-2 = peligrosidad de inundación T100; Clase de zona inundable ZA-3 = peligrosidad de inundación T500.

Si analizamos los resultados obtenidos no en relación a la superficie total del municipio, sino en relación a la superficie del propio núcleo urbano situado en zona de riesgo, en este caso únicamente alto (ZA), los resultados obtenidos, que se muestran a continuación en la siguiente tabla, son todavía más favorables:

Superficie zonas de riesgo en núcleo urbano (ha)			Total general ZA	% sup. Núcleo urbano
ZA-1	ZA-2	ZA-3		
5,72	0,65	3,04	9,4	2,29

Si se analizan los resultados obtenidos en términos de población potencialmente afectada, estimada para cada núcleo urbano, aplicando una relación directa entre la posible población afectada y el porcentaje superficial en cada zona de riesgo, los resultados serían los que se muestran a continuación en la siguiente tabla:

Población estimada en zona de riesgo							% estimado sobre total de población Ajalvir (INE 2017)
ZA-1	ZA-2	ZA-3	Población total estimada en ZA	ZB	ZC	Población total estimada en ZA	
63	8	34	105	2	0	107	2,4

En lo que respecta a las viviendas aisladas identificadas en zonas de riesgo situadas fuera de núcleo urbano en el municipio de Ajalvir no ha sido identificada ninguna vivienda aislada.

En lo que respecta a las instalaciones destinadas a servicios básicos, comerciales y de ocio situadas totalmente o en una parte en zonas de riesgo significativo (ZB) o bajo (ZC), es decir, situadas fuera de núcleo urbano tan solo ha sido identificado el complejo deportivo de Ajalvir.

Vía en ZB	Vía en ZC
Complejo deportivo Ajalvir	-

Zona de riesgo significativo (ZB); zona riesgo bajo (ZC)

Respecto con el número de edificaciones de carácter industrial o con polígonos industriales o industrias aisladas situadas en dichas de riesgo de inundación, no ha sido identificada ninguna.

Los resultados del análisis del riesgo en vías de comunicación por carretera se muestran en la siguiente tabla:

Vía en ZB	Vía en ZC
M-108	-
R-2	



En el municipio de Ajalvir la suma de superficies clasificadas como de riesgo alto (Zonas A), supera las 0,5 hectáreas, por lo que deberá disponer de un Plan Especial de Actuación de Ámbito Local ante el riesgo de Inundaciones.

1.3.6.7. Riesgos meteorológicos

En relación con los primeros, la situación de la Comunidad de Madrid en latitudes medias, correspondientes al borde suroccidental de Europa, provoca que se dé una estacionalidad relativamente alta y la presencia de riesgos meteorológicos de diversa índole. Es el caso de los episodios de "olas de calor", de períodos de sequía o de lluvias intensas, etc.

Dentro de los riesgos asociados a las lluvias intensas cabe diferenciar los que están vinculados a lluvias torrenciales y los asociados las lluvias persistentes. En el primer caso la precipitación debe superar los 30 mm/ h para ser considerados un fenómeno de riesgo por lo que no son muy comunes en Madrid, aunque pueden aparecer con las tormentas primaverales muy activas.

La entrada de aire procedente de África produce incremento de temperaturas diurnas por encima de lo normal entre los meses de mayo a septiembre que pueden dar lugar a situaciones de riesgo meteorológico. Además, se puede dar situaciones de riesgo de temperaturas diurnas extremas combinadas con altas temperaturas nocturnas elevadas (por arriba de 20º C) durante varios días, dando lugar a lo que se conoce como "ola de calor" aumentando los riesgos sobre la salud y de incendios forestales.

En lo relativo a los riesgos meteorológicos derivados del cambio climático, los resultados obtenidos en los estudios realizados señalan un aumento de las temperaturas máximas, lo que supondría un incremento de la duración de las olas de calor, así como el aumento del número de días cálidos. Asimismo, prevén el descenso en el número de días con heladas, con el incremento en las noches cálidas, y el descenso de las precipitaciones medias anuales, aumentando los periodos secos y disminuyendo en número de días lluviosos.

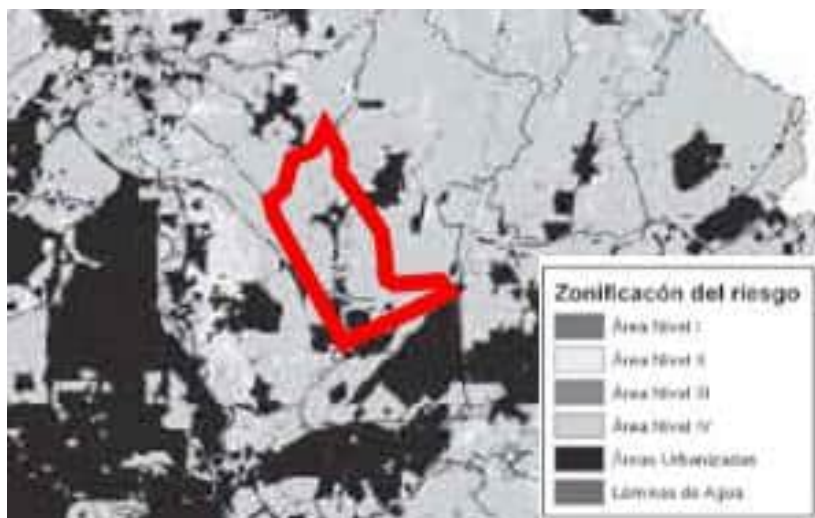
Dentro de este contexto, la tradicional "mediterraneidad" del clima, unida a una previsible acentuación de la misma, pueden dar lugar a fenómenos de inundación en ciertas partes del territorio de la Comunidad de Madrid, si bien, en el ámbito de actuación esta probabilidad es muy escasa.

1.3.6.8. Riesgos de incendios forestales

En el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA) aprobado por el Decreto 59/2017, de 6 de junio, se realiza una zonificación del riesgo de incendio forestal calculado a partir de la integración de tres factores como es la peligrosidad potencial, la importancia de protección y la dificultad de extinción.

Esta zonificación se basa en cuatro niveles de defensa, los cuales son los siguientes:

- Primer nivel de defensa: Son aquellas zonas de mayor peligrosidad de incendio y mayor importancia de protección.
- Segundo nivel de defensa: Integran zonas de alta peligrosidad, pero baja importancia de protección.
- Tercer nivel de defensa: Son aquellas zonas de peligrosidad más baja, pero de alta importancia de protección.
- Cuarto nivel de defensa: Zonas de baja peligrosidad y baja importancia de protección.



Zonificación de riesgo de incendio en Ajalvir. Fte. Comunidad de Madrid.

En el término municipal de Ajalvir en toda su extensión está considerada como Área de Nivel de Defensa IV.

1.3.7. Riesgos tecnológicos

El desarrollo económico lleva implícita la aparición de tecnologías que proporcionan beneficios y bienestar, pero cuyo uso puede dar lugar a accidentes con graves consecuencias para las personas, los bienes y el medio ambiente. Tal es el caso de determinadas industrias químicas, de las centrales nucleares, de instalaciones radiactivas y de otros muchos procesos de producción y de transporte de sustancias peligrosas.

De ese modo y visto así, los avances experimentados desde el punto de vista tecnológico y científico pueden suponer riesgos potenciales a tener en consideración.

1.3.7.1. Riesgos asociados al transporte de mercancías peligrosas

La Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril, aprobada por Real Decreto 387/1996, de 1 de marzo, establece que cada Comunidad Autónoma debe elaborar un plan estableciendo la organización y los procedimientos de actuación de los recursos y servicios necesarios para hacer frente a las emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas, por carretera y ferrocarril, que ocurran dentro de su ámbito territorial.

El Plan de Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad de Madrid (TRANSCAM) fue aprobado por el Decreto 159/2017, de 29 de diciembre, en el cual establece que la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas (RIMP) que son una serie de tramos de la Red General de Carreteras dependiente de la Administración General del Estado, así como de las redes de carreteras dependientes de las Comunidades Autónomas, por las que deben transitar los vehículos que transportan mercancías peligrosas, según recoge la Resolución de 8 de enero de 2016, de la Dirección General de Tráfico. En el término de Ajalvir discurre únicamente una de las infraestructuras viarias incluida dentro del RIMP que corresponde a la autopista R-2 en el tramo Madrid (M-45)-Tarazona.



1.3.7.2. Riesgos asociados a grandes presas

La Comunidad de Madrid cuenta con un Plan de Actuación en caso de Inundaciones, aprobado por la Comisión de Protección Civil de la Comunidad de Madrid el 25 de abril de 1997, al objeto de coordinar las actuaciones y los medios necesarios para el control de las emergencias por inundaciones mientras se redacta y aprueba el definitivo Plan de Protección Civil ante Emergencia por Inundaciones de la Comunidad de Madrid, conforme a la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones, aprobada por Resolución de 31 de enero de 1995.

Según datos del Plan de Actuación los cauces existentes dentro del término municipal de Ajalvir no presentan tramos clasificados como zonas de máxima prioridad, de rango intermedio ni de menor rango.

1.3.8. Vegetación

1.3.8.1. Vegetación Potencial

En este apartado se define el paisaje vegetal que cabría esperar para la zona objeto de estudio si, en condiciones ideales, el hombre no hubiese intervenido y transformado el medio. Antes de pasar a analizar la vegetación potencial de la zona de estudio resulta conveniente ubicarla desde el punto de vista biogeográfico. Así, la zona se sitúa en las siguientes unidades biogeográficas, ordenadas jerárquicamente:

- Región Mediterránea.
- Subregión Mediterránea Occidental.
- Superprovincia Mediterráneo – Iberolevantina.
- Provincia Castellano – Maestrazgo – Manchega.
- Sector Manchego.

Como se ha adelantado, la zona de estudio se encuentra situada en la región biogeográfica Mediterránea lo que indica, a grandes rasgos, que la vegetación característica o potencial respondería al predominio de flora esclerófila, en la que el árbol dominante es la encina (*Quercus ilex* subsp. *ballota*). Desde el punto de vista bioclimático la zona en estudio se sitúa en el piso mesomediterráneo, con un tipo de ombroclima seco y un amplio rango anual de oscilación de las temperaturas.

La única serie de vegetación del municipio corresponde a la castellano – aragonesa que tiene como denominador característico la ombroclima de tipo seco y unos suelos ricos de carbonato cálcico. Las etapas de regresión y bioindicadores tienen como árbol dominante al *Quercus ilex rotundifolia* y con el nombre fitosociológico *Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae sigmetum* son los siguientes:

Bosque	<i>Quercus rotundifolia</i> <i>Bupleurum rigidum</i> <i>Teucrium pinnatifidum</i> <i>Thalictrum tuberosum</i>	Matorral denso	<i>Quercus coccifera</i> <i>Rhamnus lycioides</i> <i>Jasminum fruticans</i> <i>Retama sphaerocarpa</i>
Matorral degradado	<i>Genista scorpius</i> <i>Teucrium capitatum</i> <i>Lavandula latifolia</i> <i>Helianthemum rubellum</i>	Pastizales	<i>Stipa tenacissima</i> <i>Brachypodium ramosum</i> <i>Brachypodium distachyon</i>



La estructura natural del bosque de encinas presenta tres estratos. El estrato superior forma un dosel continuo de copas de encina que cierran el bosque por arriba y le dejan en penumbra; viene luego un estrato intermedio de carrascas y arbustos como el rusco, aladierno, enebro, etc., y, finalmente, un estrato herbáceo de baja densidad. Sobre el esquema estructural de este encinar, cabe destacar la existencia de numerosas lianas o plantas trepadoras como la rubia (*Rubia peregrina*), nueza (*Bryonia dioica*), nueza negra (*Tamus communis*), madreselvas (*Lonicera etrusca*, *L. periclymenum* subsp. *hispanica*), esparraguera silvestre (*Asparagus acutifolius*), etc.

Los encinares típicos llevan como primera etapa de sustitución un coscojar (*Rhamno – Cocciferetum*) que, por su ecología y composición florística, está muy relacionado con el bosque esclerófilo mediterráneo. Las plantas comunes a ambas asociaciones son *Asparagus acutifolius*, *Bupleurum rigidum*, *Daphe gnidium*, *Pistacia terebinthus*, *Rubia peregrina*, *Rhamnus alaternus*, etc.

Las formaciones de coscoja (*Quercus coccifera*) son siempre verdes, arbustivas, densas, espinosas, con estructura de monte bajo. La coscoja domina la comunidad con su presencia masiva y presta su fisonomía característica a la formación. El espino negro (*Rhamnus lycioides*) no es, ni mucho menos, tan condicionante del aspecto, ni aporta tanta materia orgánica como la coscoja, sin embargo, aparecen casi siempre juntas. Además, aparecen otras plantas como son: el jazmín (*Jasminum fruticans*), la rubia (*Rubia peregrina*), el espárrago triguero (*Asparagus acutifolius*), torvisco (*Daphne gnidium*), cornicabra (*Pistacia terebinthus*), efedra (*Ephedra major*), aladiernago (*Rhamnus alaternus*), madreselva (*Lonicera periclymenum*), etc. Pero, además, entran a formar parte de la comunidad otras especies que son propias de matorrales de degradación avanzada (romerales, esplegueras, etc.), y así, se entremezclan con frecuencia el romero (*Rosmarinus officinalis*), el tomillo (*Thymus vulgaris*), la aulaga (*Genista scorpius*), el gamón (*Asphodelus ramosus*), *Bupleurum fruticosum*, *Helianthemum cinereum*, *Teucrium chamaedrys*, y otras muchas. Esta composición dual del coscojar nos indica claramente su posición en la serie dinámica, intermedia entre el encinar climax y los matorrales de degradación.

Siguiendo la serie de degradación aparecerían los retamares con aulaga de la asociación *Genista scorpii-Retametum*, donde aparecen especies como la retama (*Retama sphaerocarpa*), aulaga (*Genista scorpius*), tomillo (*Thymus zygis*), ontina (*Artemisia herba-alba*), botonera (*Santolina rosmarinifolia*), *Thapsia villosa*, *Helichrysum stoechas*, etc.

También aparecerían los romerales con romerina dando la asociación *Cistus clusi – Rosmarinetum*, que son comunidades calcícolas donde abunda el romero (*Rosmarinus officinalis*), aunque la auténtica característica es la romerina (*Cistus clusii*). Además, aparecen plantas termófilas como *Helianthemum origanifolium*, *H. pilosum*, *Stipa offneri*, etc. Estas formaciones suelen situarse donde reciben más sol y en zonas donde se encuentran protegidas de los vientos fríos del norte.

Otra formación de la serie de sustitución son las esplegueras en la asociación *Lino – Salvietum lavandulifoliae*. Son matorrales de suelos calizos formados por el lino blanco (*Linum suffruticosum*) y salvia (*Salvia lavandulifolia*), en los que el espliego (*Lavandula latifolia*) es, asimismo, una planta casi constante y definitoria. Otras plantas comunes en las esplegueras de la zona son: *Helichrysum stoechas*, *Genista scorpius*, *Coronilla minima*, *Helianthemum cinereum*, *Fumana ericoides*, *Lithodora fruticosa*, *Linum narbonense*, *Aphyllanthes monspeliensis*, *Thymus vulgaris*, *Globularia vulgaris*, *Dorycnium pentaphyllum*, *Astragalus incanus*, *Onobrychis peduncularis*, etc.

Y por última etapa de sustitución se considera los espartales en la asociación *Arrhenathe – Stipetum tenacissima*, siendo unas formaciones herbáceas gramíneas, densas, de buena estatura, dominadas por el esparto basto (*Stipa tenacissima*), que ocupan los enclaves cálidos con sustratos margosos.

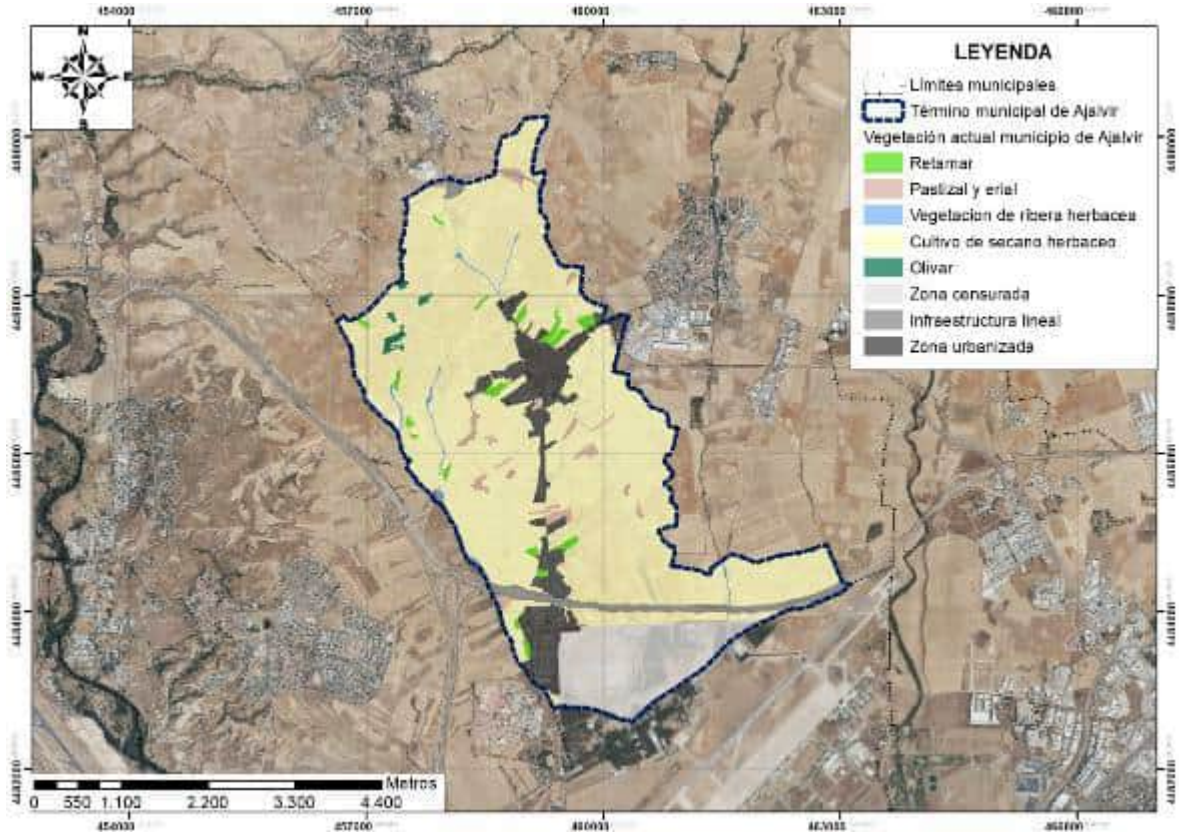


Con respecto a la serie edafófilas, es decir, las series de vegetación riparia cuyas especies tienen un fuerte carácter hidrófilo y mesófilo como es general en estos lugares de marcadas condiciones de intrazonalidad proporcionadas por la proximidad de los cauces de agua y vaguadas húmedas, con inundación temporal o permanente del sustrato. Las formaciones potenciales de los cauces de la zona se corresponden a la secuencia de saucedas en los márgenes, choperas en las galerías y olmedas en los sotos. Las especies predominantes en la banda correspondiente a las saucedas como el *Salix salviifolia* y *S. purpurea* como los más comunes, sin faltar el *S. triandra* y *S. fragilis*, especialmente en suelos eutrofos, y más esporádicamente *S. alba*. Como etapas de sustitución se instalan cañavelares y carrizales (*Arundo donax*, *Phragmites australis*), espadañales (*Typha latifolia*, *T. angustifolia*), junqueras, zarzales y herbazales nitrofilos. En la banda correspondiente a las alamedas destacan el *Populus alba* y *P. nigra* junto con estirpes de su sección como *P. deltoides* y el *P. x canadiensis*, el estrato arbóreo se encuentra compartido con especies como el *Salix fragilis*, *S. alba* y *Ulmus minor*. En áreas con suelos arcillosos compactos aparecen esporádicamente tarajes con especies como el *Tamarix gallica* y *T. canariensis*.

1.3.8.2. Vegetación actual y usos del suelo

El esquema de vegetación potencial descrito ha registrado importantes modificaciones y, actualmente, la zona se caracteriza por la ausencia de bosques, los cuales se han visto sometidos, a lo largo del tiempo, a fuertes presiones por parte del hombre, que ha talado sistemáticamente el bosque para cultivar las tierras, obtener pastos para el ganado o para usar la madera de sus árboles. La dedicación agrícola de estas tierras es predominantemente de cultivos de secano de tipo herbáceo y, en menor medida, leñosos, lo que eliminó en la totalidad del territorio la presencia del bosque esclerófilo potencial. Esta actuación antrópica se incrementó a finales del siglo XX y principios del XXI, con el crecimiento urbanístico que se ha centrado en la zona periférica del núcleo de población histórico y a lo largo de la carretera M-108 hacia el sur del municipio, que supuso un incremento en la presión sobre la vegetación potencial.

Por lo tanto, en la actualidad la mayor superficie del territorio de Ajalvir está ocupada por el cultivo de herbáceos en secano con una superficie de aproximadamente de 1.471 ha, lo que supone el 74,36% de la superficie municipal. Además de los cultivos herbáceos en secano aparecen de forma más relicta (0,37% de la superficie municipal) algunas parcelas destinadas al cultivo, que se concentran al noroeste del municipio con una superficie de 7,36 ha. Estos cultivos en áreas del norte en el entorno de la carretera M-100, al suroeste y sureste del casco urbano y en áreas entorno a la M-108 aparecen parcelas ocupadas por pastizal y erial, como consecuencia del abandono de los usos agrícolas tradicionales, que en su conjunto ocupan una superficie de 36,8 ha, lo que supone 1,86% de la superficie del municipio.

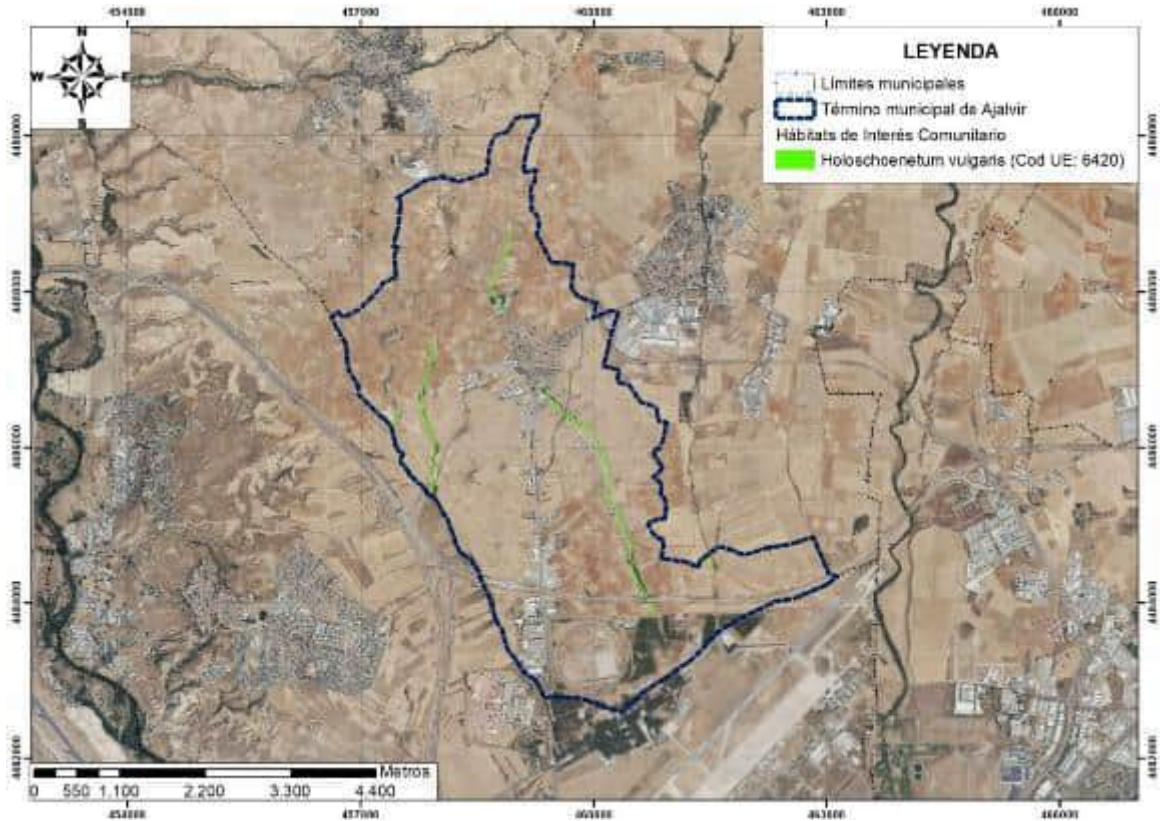


Comunidades vegetales y distintos usos en el ámbito municipal. Fte. Comunidad de Madrid.

La vegetación natural del municipio se localiza principalmente al norte del casco urbano, al oeste municipal y en áreas del sur municipal próximas a las zonas urbanizadas aledañas a la M-108 que están ocupadas por un retamar que ocupan en total una superficie de 27,18 ha, lo que supone el 1,37% de la superficie ajalvireña. La otra vegetación natural se localiza en las márgenes del arroyo de la Huelga (al norte del casco urbano) y en el arroyo de las Culebras en su límite occidental del término y corresponde a una vegetación de ribera de porte herbáceo donde predominan los juncos. Esta vegetación de ribera herbácea supone una superficie de 11,35 ha, lo que supone el 0,57% de la superficie municipal.

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

1.3.8.3. Hábitats de interés comunitario (HICs)



Hábitats incluidos dentro del Aneo I de la Directiva Hábitat en el municipio de Ajalvir. Fuente: Atlas de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España (MAGRAMA) y Comunidad de Madrid.

La Directiva Hábitat incluye en su Anexo I una serie de hábitats de interés comunitario, los cuales han sido cartografiados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente en el Atlas de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España (2005) además de otros no incluidos en esta Directiva, pero que han sido cartografiados por su interés. El único hábitat que se ubican en los terrenos municipales de Ajalvir es el correspondiente a un juncal churrero ibérico oriental (*Holoschoenetum vulgaris*) con código hábitat 6420 (Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*), que se localizan en las márgenes del arroyo de la Huelga, tanto al sur como norte del casco urbano, y en las márgenes del arroyo de las Culebras y su afluente el barranco de la Caja las Culebras.

1.3.8.4. Flora amenazada y arbolado singular

La Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, crea el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial que incluye especies, subespecies y poblaciones merecedoras de una atención y protección particular. En el seno del Listado se establece el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, donde se recogen taxones o poblaciones de la biodiversidad amenazada, dentro de las categorías de “En peligro de extinción” o “Vulnerable”.

Por su parte, la Comunidad de Madrid, a través de la Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres en la Comunidad de Madrid, crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, en el que se incluirán tanto las especies protegidas por el Catálogo Nacional como las especies, subespecies y poblaciones de fauna y flora silvestres de la Comunidad, cuya protección efectiva exija medidas específicas por parte de la Administración.



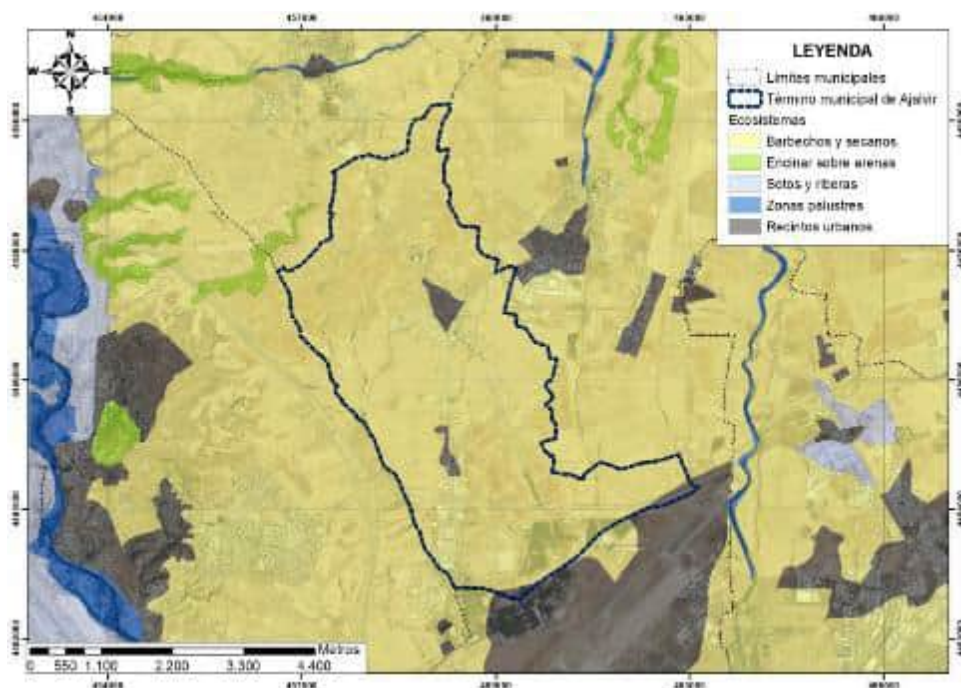
El Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto 18/1992, de 26 de marzo, recoge las siguientes categorías para la protección de las especies amenazadas: “En peligro de extinción”, “Sensibles a la alteración de su hábitat”, “Vulnerables” o “De interés especial”, y crea la categoría de “Árboles singulares” para la protección de la flora.

De acuerdo con el Catálogo Regional de Especies Amenazadas no se localiza dentro del municipio de Ajalvir ninguna especie vegetal ninguna especie protegida.

Por otra parte, en el término municipal de Ajalvir no se localizan ejemplares arbóreos declarados “Árboles Singulares”.

1.3.9. Diversidad faunística

Como se ha comentado anteriormente la antropización del municipio de Ajalvir ha condicionado de forma determinante la estructura y diversidad de las comunidades faunísticas existentes. No obstante, a pesar de la fuerte antropización consecuencia de los usos agrícolas existentes en el término, la extensión del mismo permite la presencia de distinto ambientes o ecosistemas que permiten el desarrollo de las constantes vitales a distintas especies faunísticas, destacando como las más características a la ornitofauna.



Ecosistemas en el ámbito municipal. Fuente: Comunidad de Madrid.

Los ecosistemas existentes en el municipio son los siguientes:

- El ecosistema más extendido corresponde a los **barbechos y secanos**, que están constituidos por cultivos de herbáceas junto con áreas de vegetación natural como son los pastizales y eriales y los matorrales localizados en áreas de mayor pendiente o en los límites entre parcelas que permiten el desarrollo de una fauna esteparia de gran interés por la especies que pueden desarrollarse en este tipo de ambientes, como son la avutarda (*Otis tarda*), el sisón (*Tetrax tetrax*) o el alcaraván (*Burhinus oediconemus*), como especies más representativas.



- **Recintos urbanos** que se localizan en la zona central del término y a lo largo de la carretera M-108 presentan un ambiente poco idóneo para la fauna, aunque ciertas especies de carácter más ubiquista y con una fuerte adaptación a la presencia humana encuentran muchos elementos que les permite un adecuado desarrollo de sus funciones vitales, ya que esta fuerte antropización les procura una fuente de alimentación abundante, un clima más suave y prácticamente la ausencia de depredadores. En este contexto aparecen especies de gran capacidad de adaptación y carácter ubiquista destacando especies como el gorrión doméstico (*Passer domesticus*); el gorrión molinero (*Passer montanus*), el avión común (*Delichon urbicum*), la golondrina común (*Hirundo rustica*), etc. Además de estas aparecen mamíferos unidos a la actividad humana como son el ratón (*Mus musculus*), la rata parda (*Rattus norvegicus*), etc.

1.3.9.1. Inventario faunístico

Para un análisis faunístico en más detalle se han utilizado los datos disponibles para las cuadrícula UTM de 10 por 10 km del Inventario Español de Especies Terrestres, el cual satisface los requerimientos del real Decreto 556/2011, quedando el municipio de Ajalvir comprendida dentro de las cuadrículas 30TVK58, 30TVK59 y 30TVK68. Por tanto, el inventario de fauna se corresponde con una zona superior al ámbito estrictamente afectada por el planeamiento general propuesto. Este hecho sugiere que algunas de las especies relacionadas a continuación no aparezcan en la zona de estudio, especialmente considerando la antropización del ámbito con usos eminentemente agrícolas con una importante área urbanas residencial e industrial y vías de comunicación como son la línea de alta velocidad.

Para clasificar la fauna del municipio según las distintas categorías de estatus y protección existentes, se analiza el estado de conservación de cada una de las especies localizadas en el territorio según la información recogida en los diferentes catálogos y listados consultados, fundamentalmente:

- Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LESRPE), desarrollado por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, incluye las especies, subespecies y poblaciones merecedoras de una atención y protección particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, singularidad, rareza o grado de amenaza, así como aquellas que figuran como protegidas en los anexos de las directivas y los convenios internacionales ratificados por España.
 - En peligro de extinción (PE): Taxones o poblaciones cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
 - Vulnerable (V): Taxones o poblaciones que corren el riesgo de pasar a en peligro de extinción en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellos no son corregidos.
- Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid (Decreto 18/1992, de 26 de marzo) (18/1992). La presencia de una especie en dicho catálogo se expresa mostrando la categoría con la que figura en el mismo:
 - E: En peligro de extinción.
 - S: Sensibles a la alteración de su hábitat.
 - VU: Vulnerable
 - IE: de Interés Especial



- Directiva Aves, Directiva 2009/147/CE de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres. Recoge en sus anexos diferentes listados de especies de aves:
 - Anexo I: Especies que deben ser objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución.
 - Anexo II: Especies que pueden ser objeto de caza en el marco de la legislación nacional. Diferenciando entre:
 - Especies que pueden cazarse dentro de la zona geográfica marítima y terrestre de aplicación de la Directiva (Parte A).
 - Especies que pueden cazarse solamente en algunos países (Parte B).
- Directiva Hábitats, Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Define como especies de interés comunitario aquellas especies de flora o fauna silvestres que se encuentran en peligro, o son vulnerables, es decir, que su paso a la categoría de las especies en peligro se considera probable en un futuro próximo en el caso de mantenerse los factores que ocasionan la amenaza, o son raras, es decir, sus poblaciones son de pequeño tamaño y, sin estar actualmente en peligro ni vulnerables, podrían estarlo o serlo, o son endémicas y requieren especial atención a causa de la singularidad de su hábitat o de posibles repercusiones que su explotación pueda tener en su conservación. La Directiva considera prioritarias a aquellas que están en peligro y cuya conservación supone una responsabilidad especial para la UE.
 - Anexo II: Identifica las especies de flora y fauna que son de interés comunitario.
 - Anexo IV: Identifica las especies de interés comunitario que requieren una protección estricta incluso fuera de la Red Natura 2000.
 - Anexo V: Recoge las especies que pueden ser objeto de medidas para que la recogida en la naturaleza de especímenes así como su explotación sean compatibles con el mantenimiento de las mismas en un estado de conservación favorable.
- En los listados se incluyen también especies exóticas invasoras reguladas por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.



El inventario por grupos faunísticos de la zona de estudio es el siguiente:

- **Invertebrados:** Según la base de datos del Inventario Español de Especies Terrestres del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente el número de invertebrados es de 3 especies diferentes, correspondientes a 2 odonatos y 1 lepidóptero, que son los siguientes:

INVERTEBRADOS			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Coenagrion caerulescens</i>			Odonato cuyas larvas requieren pequeñas masas de agua: arroyos y/o riachuelos de caudal muy lento con abundante oxígeno y vegetación de ribera (carrizo).
<i>Euphydryas aurinia</i>	Doncella de la madreSelva		Lepidóptero de zonas boscosas, aclaradas o no, dentro de las madreSelvas.
<i>Lestes macrostigma</i>			Odonato que habita masas de agua someras con vegetación emergente abundante. Generalmente en aguas salobres, raramente, dulces.

LESRPE: Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial

CEEEI: Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 630/2013)

CREA: Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 18/1992)

Especies en **negrita** presentan una probable presencia en el ámbito.



- **Peces:** Según la base de datos del Inventario Español de Especies Terrestres del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente dentro de las cuadrículas 10x10 aparecen la ictiofauna que se inventaría a continuación. No obstante, dentro del municipio de Ajalvir, a pesar de discurrir distintos arroyos, la probabilidad de tener presencia de ictiofauna es baja, ya que las cuadrículas de referencia inventariadas se localizan los cauces de los ríos Henares y Jarama.

PECES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Barbus bocagei</i>	Barbo común	D. Hábitats: Anexo V	Ríos de corriente lenta, salvo en épocas de freza que migra a zonas de mayor corriente
<i>Luciobarbus comizo</i>	Barbo comizo	D. Hábitats: Anexo II CREA: En Peligro	Ríos profundos con poca velocidad de corriente.
<i>Chondrostoma arcasii</i>	Bermejuela	LESRPE D. Hábitats: Anexo II	Ríos de montaña, en zonas profundas y con corriente.
<i>Chondrostoma polylepis</i>	Boga de río	D. Hábitats: Anexo II	Tramos medios de ríos, en zonas de marcada corriente.
<i>Cobitis paludica</i>	Colmilleja		Habita en las partes medias y bajas de los ríos, con poca corriente y con fondos de arena y grava y vegetación acuática.
<i>Gobio lozanoi</i>	Gobio ibérico		Vive en el curso medio de los ríos. Para la reproducción requiere aguas corrientes sobre fondos de arena o grava sin sedimentos.
<i>Squalius alburnoides</i>	Calandino	D. Hábitats: Anexo II CREA: En Peligro	Presente en tramos medios y bajos de ríos no caudalosos y en embalses, con preferencia a las aguas tranquilas, oxigenadas y puras.
<i>Squalius pyrenaicus</i>	Cacho		Vive en hábitats muy variados, aunque prefiere tramos medios de ríos con aguas claras, bien oxigenadas. Pozas y tramo rápidos.



LESRPE: Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial

CEEEI: Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 630/2013)

CREA: Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 18/1992)

Especies en negrita presentan una probable presencia en el ámbito.

La ictiofauna inventariada corresponde a un total de 9 especies, de las cuales ninguna tiene probabilidad de presencia en los cursos fluviales que discurren por el término de Ajalvir.

- **Herpetofauna:** Las especies de anfibios y reptiles españolas cuentan en su totalidad con algún tipo de protección. En la Comunidad de Madrid, como en el resto del territorio nacional, las poblaciones de anfibios se hallan en una situación delicada, con claros síntomas de regresión. Según la base de datos del Inventario Español de Especies Terrestres del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente se recogen las especies de la herpetofauna existente en un área de 30 km² en el entorno al área municipal, de tal forma que se incorporan zonas húmedas que presentan mejores condiciones ecológicas que la zona de estudio para el grupo faunístico que constituyen los anfibios. El número de anfibios inventariados es de 5 anfibios y 13 reptiles, que se relacionan a continuación:

ANFIBIOS			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Alytes cisternasii</i>	Sapo partero ibérico	LESRPE D. Hábitats: Anexo IV	Especie mediterránea ligada a bosques esclerófilos (encinas y alcornoques), aunque también en pinares y matorrales (coscojales). Suelos blancos y arenosos. Reproducción en cursos de agua temporal.
<i>Bufo calamita</i>	Sapo corredor	LESRPE D. Hábitats: Anexo IV	Bosques aclarados, cultivos, praderas húmedas (en puntos de agua temporales someros)
<i>Pelobates cultripes</i>	Sapo de espuelas	LESRPE D. Hábitats: Anexo IV	Preferencia de suelos arenosos en zonas de dehesas. Reproduce en aguas temporales, pero que se mantienen durante meses en el año.
<i>Pelophylax perezi</i>	Rana común	D. Hábitats: Anexo V	Ubiquista, asociada a puntos de agua (charcas, balsas).
<i>Pleurodeles waltl</i>	Gallipato	LESRPE	En masas de vegetación de tipo



ANFIBIOS			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
			mediterráneo o submediterráneo y en áreas agrícolas. Para reproducción en cualquier punto de agua, soportando salinidad y contaminación moderada.

LESRPE: Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial

CEEEI: Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 630/2013)

CREA: Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 18/1992)

Especies en negrita presentan una probable presencia en el ámbito.

REPTILES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Blanus cinereus</i>	Culebrilla ciega	LESRPE	Preferencia por suelos blandos y orgánicos. En bosques, cultivos y matorrales.
<i>Chalcides striatus</i>	Eslizón tridáctilo	LESRPE	Frecuente en proximidad de tierras de cultivo, áreas de abandono de cultivos y zonas abiertas de monte bajo.
<i>Emys orbicularis</i>	Galápago europeo	LESRPE D. Hábitats: Anexos II y IV CREA: En Peligro	Habita aguas limpias, tanto dulces como salobres. En general ocupa ambientes lénticos abundante vegetación acuática
<i>Malpolon monspessulanus</i>	Culebra bastarda		Ubiquista, incluidas áreas antropizadas. Preferencia por matorral y espacios abiertos
<i>Mauremys leprosa</i>	Galápago leproso	LESRPE D. Hábitats: Anexo IV CREA: Vulnerable	El hábitat preferencial son charcas y arroyos de aguas remansadas y con vegetación de ribera.



REPTILES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Natrix maura</i>	Culebra viperina	LESRPE	Ligada a medios acuáticos.
<i>Podarcis hispanica</i>	Lagartija ibérica	LESRPE	Ligada a afloramientos rocosos. También en terrenos agrícolas, matorral y ambientes forestales con refugios rocosos.
<i>Psammodromus algirus</i>	Lagartija colilarga	LESRPE	Áreas de matorral y cultivos de secano.
<i>Psammodromus hispanicus</i>	Lagartija cenicienta	LESRPE	Bosques aclarados, matorral y cultivos de secano.
<i>Rhinechis scalaris</i>	Culebra de escalera	LESRPE	Bosques aclarados, dehesas, matorral, cultivos, riberas.
<i>Tarentola mauritanica</i>	Salamanquesa común	LESRPE	Habita en edificios, estructuras antiguas, casas abandonadas, autos abandonados, ruinas, rocas y campos pedregosos, troncos de árboles, etc.
<i>Timon lepidus</i>	Lagarto ocelado	LESRPE	Preferencia por lugares abiertos de abundante refugio: dehesas, matorral, bosques.
<i>Trachemys scripta</i>	Galápago de Florida	CEEEI	Habitan naturalmente en zonas donde haya alguna fuente de agua tranquila y templada.

LESRPE: Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial

CEEEI: Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 630/2013)

CREA: Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 18/1992)

Especies en negrita presentan una probable presencia en el ámbito.

De las 18 especies de la herpetofauna que pueden tener presencia en el municipio, tan sólo 3 anfibios y 5 reptiles tienen probabilidad de presencia. En el caso de los anfibios pueden tener presencia en los cauces fluviales que discurren por el término de Ajalvir.

- **Aves:** Las aves constituyen el grupo más numeroso y diverso de los vertebrados que pueblan el área. Como en los otros grupos la mayor parte de las especies inventariadas por la base de datos del Inventario Español de Especies Terrestres del Ministerio de



Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente no se localizan ni el ámbito de estudio ni en su entorno más cercano.

AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Accipiter nisus</i>	Gavilán	LESRPE	Forestal y bosques de galería.
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Carricero tordal	LESRPE	Zonas húmedas cuando dispongan de masas de carrizos, cañas o eneos.
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Carricerín común	LESRPE	Habita en carrizales, juncuales, herbazales, matorrales, acequias, setos y tierras de cultivo.
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Carricero común	LESRPE	Zonas húmedas palustres con carrizales.
<i>Actitis hypoleucos</i>	Andarríos chico	LESRPE CREA: De interés especial	En gran variedad de hábitats acuáticos, selecciona reproducción orillas pedregosas de ríos y lagos.
<i>Aegithalos caudatus</i>	Mito	LESRPE	Forestal y parques urbanos
<i>Aegypius monachus</i>	Buitre negro	LESRPE: Vulnerable D. Aves: Anexo I CREA: En Peligro	En bosques esclerófilos de encina, alcornoque y quejigos. También en pinares de Pino silvestre y rodeno.
<i>Alauda arvensis</i>	Alondra común	D. Aves: Anexo II (A)	Vive en zonas desarboladas abiertas, sobre cultivos, pastizales y matorrales ralos.
<i>Alcedo atthis</i>	Martín pescador	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: De interés especial	Bosques de galería.
<i>Alectoris rufa</i>	Perdiz roja	D. Aves: Anexo II (A)	Áreas de cultivo, abiertas y con agricultura poco intensiva.



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Anas clypeata</i>	Cuchara común	D. Aves: Anexo II (A y B)	Humedales de agua dulce como de agua salada, con abundante vegetación en sus orillas.
<i>Anas platyrhynchos</i>	Ánade azulón	D. Aves: Anexo II (A)	Ambientes acuáticos tanto naturales como humanizados (canales, parques,...)
<i>Anas strepera</i>	Ánade friso	D. Aves: Anexo II (A)	Época de cría en humedales someros, preferentemente de agua dulce, con vegetación emergida e islotes, en tanto que durante el invierno frecuenta lagunas, embalses, marismas y estuarios.
<i>Anthus campestris</i>	Bisbita campestre	LESRPE D. Aves: Anexo I	Ocupa pastizales, cultivos extensivos de cereal en secano, formaciones de matorral ralo, espartales, lastonares, viñedos y terrenos baldíos.
<i>Apus apus</i>	Vencejo común	LESRPE	Ambientes rupícolas, núcleos urbanos (edificaciones), sotos y riberas
<i>Apus caffer</i>	Vencejo cafre	LESRPE D. Aves: Anexo I	Anida en cantiles fluviales y bajo puentes. Asociado a zonas cálidas y húmedas de alta insolación, abundante roquedos y cercanas a cursos fluviales.
<i>Aquila adalberti</i>	Águila ibérica imperial	LESRPE: En peligro D. Aves: Anexo I CREA: En peligro	Amplia variedad de hábitats desde pinares montanos a zonas de dunas y marismas.



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
			Preferencia de zona de topografía suave con buena cobertura arbórea, pero no dominante, y abundancia de conejos.
<i>Ardea cinerea</i>	Garza real	LESRPE	Preferencia por aguas someras, dulces o saladas.
<i>Ardea purpurea</i>	Garza imperial	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Sensible alteración hábitat	Todo tipo de masas de agua dulce, aunque también salobre, pero siempre con extensas formaciones de helófitos (carrizales), y con escasa interferencia humana.
<i>Asio flammeus</i>	Búho campestre	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: De interés especial	Especie de áreas abiertas y despejadas, ligada a campos de cultivo, pastizales, brezales o bosques jóvenes.
<i>Asio otus</i>	Búho chico	LESRPE	Zonas forestales y arboladas.
<i>Athene noctua</i>	Mochuelo europeo	LESRPE	Preferencia por espacios abiertos, cultivos, dehesas, pastizales, parques urbanos.
<i>Aythya ferina</i>	Porrón común	D. Aves: Anexo II (A)	Lagos y lagunas tanto someros como relativamente profundos con vegetación densa circundante.
<i>Bubo bubo</i>	Búho real	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Vulnerable	Masas arboladas, cortados rocosos, zonas de matorral.
<i>Bubulcus ibis</i>	Garcilla bueyera	LESRPE	Se distribuye por áreas de pastos



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
			ganaderos, campos agrícolas, arrozales, humedales naturales y basureros urbanos.
<i>Burhinus oedicephalus</i>	Alcaraván común	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Interés especial	Terrenos llanos desarbolados: matorrales, pastizales y cultivos de secano.
<i>Buteo buteo</i>	Busardo ratonero	LESRPE	Mosaico de masas forestales con praderas y cultivos.
<i>Calandrella brachydactyla</i>	Terrera común	LESRPE D. Aves: Anexo I	Ocupa páramos, estepas y cultivos de cereal de secano, seleccionando formaciones herbáceas ralas, como barbechos, sembrados y pastizales.
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Chotacabras europeo	LESRPE D. Aves: Anexo I	En zonas abiertas con arbolado disperso o bordes de bosque (encinas, robles, fresnos o bosques mixtos). También en pinares.
<i>Caprimulgus ruficollis</i>	Chotacabras pardo	LESRPE CREA: Interés especial	Zonas abiertas o ligeramente arboladas con alternancia de cultivos y eriales, matorrales y vegas.
<i>Carduelis cannabina</i>	Pardillo común		Campiñas, áreas de matorral, cultivos y pastizal.
<i>Carduelis carduelis</i>	Jilguero		Campiñas, áreas de matorral, cultivos, riberas, dehesas, parques urbanos.
<i>Carduelis chloris</i>	Verderón común		Masas forestales, matorral, sotos fluviales, campiñas.



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Cercotrichas galactotes</i>	Alzacola	LESRPE	En parajes abiertos con árboles y arbustos dispersos, en olivares y viñedos.
<i>Certhia brachydactyla</i>	Agateador común	LESRPE	Masas forestales.
<i>Cettia cetti</i>	Ruiseñor bastardo	LESRPE CREA: Interés especial	Vegetación arbustiva densa próxima al agua, sotos fluviales, riberas.
<i>Charadrius dubius</i>	Chorlitejo chico	LESRPE	Ríos con guijarros y piedras, pero se ha adaptado bien a nuevos hábitats como las graveras.
<i>Ciconia ciconia</i>	Cigüeña blanca	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Vulnerable	Campiñas, cultivos, áreas antropizadas.
<i>Cinclus cinclus</i>	Mirlo acuático	LESRPE CREA: Interés especial	Cursos de agua de buena calidad y, en general, poco alterados.
<i>Circaetus gallicus</i>	Águila culebrera	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Interés especial	Forestal para la reproducción. Territorios mosaico con zonas abiertas o parcialmente arboladas, cultivos de secano, dehesas, etc.
<i>Circus aeruginosus</i>	Aguilucho lagunero occidental	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Sensible alteración hábitat	Su presencia está ligada en buena medida a humedales con vegetación palustre de porte medio o alto, con formaciones de carrizo, enea, junco de laguna o masiega.
<i>Circus cyaneus</i>	Aguilucho pálido	LESRPE D. Aves: Anexo I	Campos de cereales, vegas y humedales



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
		CREA: Interés especial	
<i>Circus pygargus</i>	Aguilucho cenizo	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Vulnerable	Grandes extensiones cultivadas de trigo y cebada
<i>Cisticola juncidis</i>	Buitrón	LESRPE	Vive en zonas abiertas, tanto húmedas como secas, con vegetación herbácea densa, como juncales y campos de cultivo.
<i>Clamator glandarius</i>	Críalo europeo	LESRPE	Zonas abiertas, dehesas, sotos, pastizales.
<i>Columba domestica</i>	Paloma doméstica		Áreas antropizadas.
<i>Columba livia</i>	Paloma bravía		Áreas antropizadas y cortados.
<i>Columba livia/domestica</i>	Paloma bravía		Áreas antropizadas y cortados.
<i>Columba oenas</i>	Paloma zurita	D. Aves: Anexo II (B)	Bosques aclarados y espacios agrarios, sotos fluviales, parques periurbanos.
<i>Columba palumbus</i>	Paloma torcaz	D. Aves: Anexo II (A)	Forestal y cultivos de secano.
<i>Coracias garrulus</i>	Carraca	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Vulnerable	Selecciona barbechos, pastizales naturales y zonas de matorral disperso.
<i>Corvus corax</i>	Cuervo		Cortados rocosos, zonas arboladas en mosaico con cultivos agrícolas o matorral.
<i>Corvus corone</i>	Corneja común	D. Aves: Anexo II (B)	Cultivos agrícolas o matorral.
<i>Corvus monedula</i>	Grajilla	D. Aves: Anexo II (B)	Cortados rocosos, cultivos.



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Coturnix coturnix</i>	Codorniz	D. Aves: Anexo II (B)	Espacios abiertos dedicados a cultivos de secano.
<i>Cuculus canorus</i>	Cuco	LESRPE	Hábitats forestales con estrato arbustivo.
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Herrerillo común	LESRPE	Forestal, parques y jardines.
<i>Delichon urbicum</i>	Avión común	LESRPE	Zonas antropizadas.
<i>Dendrocopos major</i>	Pico picapinos	LESRPE	Forestal.
<i>Dendrocopos minor</i>	Pico menor	LESRPE CREA: Interés especial	Bosques caducifolios, tanto monoespecíficos como mixtos.
<i>Egretta garzetta</i>	Garceta común	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Interés especial	Gran variedad de ambientes acuáticos, siempre de aguas someras y tranquilas, como marismas, lagunas y marjales con abundante vegetación arbórea y palustre.
<i>Emberiza calandra</i>	Escribano triguero		Cultivos herbáceos de secano, dehesas abiertas, pastizales
<i>Erithacus rubecula</i>	Petirrojo	LESRPE	Zonas forestales, linderos de bosques y parques y jardines.
<i>Falco naumanni</i>	Cernícalo primilla	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Peligro extinción	Cultivos herbáceos de secano y pastizales
<i>Falco peregrinus</i>	Halcón peregrino	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Vulnerable	Cultivos herbáceos de secano y zonas abiertas.
<i>Falco subbuteo</i>	Alcotán europeo	LESRPE CREA: Interés especial	En pequeñas manchas forestales (bosquetes de pinos o árboles aislados intercalados en zonas de llanura)



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
			cerealista), dehesas, sotos fluviales y manchas de roble melojo en áreas más montañosas, o bien en bordes de bosques, bosquetes y campiñas arboladas
<i>Falco tinnunculus</i>	Cernícalo vulgar	LESRPE	Cultivos, pastizales, bosques abiertos y ambientes urbanos.
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Papamoscas cerrojillo	LESRPE	Masas boscosas maduras y densas, sobre todo robledales, pinares de pino silvestre y, en menor medida, encinares cerrados.
<i>Fringilla coelebs</i>	Pinzón vulgar		Forestal, matorral.
<i>Fulica atra</i>	Focha común	D. Aves: Anexo II (A)	Aguas abiertas y tranquilas, además de una buena cobertura de vegetación emergente.
<i>Fulica cristata</i>	Focha cornuda	LESRPE D. Aves: Anexo I	Humedales con aguas libres y relativamente profundas y la existencia de abundante vegetación, tanto palustre como sumergida.
<i>Galerida cristata</i>	Cogujada común	LESRPE	Medios abiertos de carácter antrópico como cultivos herbáceos, pastizales y eriales.
<i>Gallinula chloropus</i>	Gallineta común	D. Aves: Anexo II (B)	Ambientes acuáticos incluso de origen antrópico, ríos, charcas, acequias,...



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Gyps fulvus</i>	Buitre leonado	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Interés especial	En cortados rocosos y cañones fluviales, siempre relativamente cerca de áreas abiertas con escaso arbolado.
<i>Hieraaetus pennatus</i>	Águila calzada	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Interés especial	Eminentemente forestal.
<i>Himantopus himantopus</i>	Cigüeñuela común	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: De interés especial	Lagunas interiores, embalses y charcas temporales.
<i>Hippolais polyglotta</i>	Zarcero común	LESRPE	Medios abiertos con arbolado disperso, claros y bordes de bosque con matorral, riberas.
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina común	LESRPE	Ambientes antropizados.
<i>Ixobrychus minutus</i>	Avetorillo común	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Sensible alteración hábitat	Riberas fluviales, embalses o lagunas.
<i>Jynx torquilla</i>	Torcecuellos	LESRPE CREA: De interés especial	Áreas parcialmente arboladas, con sotos, bosquetes isla o dehesas, y se establece de buen grado en huertos, frutaledas, jardines e, incluso, parques urbanos.
<i>Lanius excubitor</i>	Alcaudón norteño		Terrenos abiertos cercanos a los bordes de bosques. Puede habitar también en zonas agrícolas.



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Lanius senator</i>	Alcaudón común	LESRPE	Dehesas, riberas, matorral, cultivos herbáceos, pastizal.
<i>Lophophanes cristatus</i>	Herrerillo capuchino	LESRPE	Forestal y habita en diversos tipos de bosque.
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Ruiseñor común	LESRPE	Forestal, áreas arbustivas densas, dehesas, riberas, parques urbanos.
<i>Melanocorypha calandra</i>	Calandria común	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: De interés especial	Campiñas con cultivos extensivos de cereal, pastizales naturales con alta cobertura herbácea.
<i>Merops apiaster</i>	Abejaruco	LESRPE	Áreas abiertas como cultivos, matorrales, dehesas con sustrato blando para construcción de nido.
<i>Milvus migrans</i>	Milano negro	LESRPE D. Aves: Anexo I	Muy asociada a las actividades humanas, frecuente basureros, muladares, pueblos, granjas y es especialmente abundante en dehesas con vacuno extensivo.
<i>Milvus milvus</i>	Milano real	LESRPE: En peligro D. Aves: Anexo I CREA: Vulnerable	Cría en zonas forestales de piedemonte o de media montaña, con amplias áreas abiertas cercanas donde obtener alimento. Durante el invierno ocupan amplias zonas despejadas con campiñas y cultivos.
<i>Motacilla alba</i>	Lavandera blanca	LESRPE	Riberas, cultivos, pastizales, jardines y parques.



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Motacilla cinerea</i>	Lavandera cascadeña	LESRPE	Especie muy ligada todo el año a torrentes de agua dulce, fondo rocoso y corriente rápida.
<i>Motacilla flava</i>	Lavandera boyera	LESRPE	Preferencia de claros cerca del agua.
<i>Muscicapa striata</i>	Papamoscas gris	LESRPE	Prefiere áreas arboladas, si bien, no muy densas, con sotos, matorrales y zonas húmedas cercanas. Frecuentemente, ocupa cultivos de frutales, así como jardines y parques.
<i>Myiopsitta monachus</i>	Cotorra argentina	CEEI	Preferentemente en parques y jardines.
<i>Nycticorax nycticorax</i>	Martinete común	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Sensible alteración hábitat	Preferencia por las aguas dulces de ríos y lagos.
<i>Oenanthe hispanica</i>	Collalba rubia	LESRPE	Terrenos abiertos y secos, con matorral o arbolado disperso.
<i>Oenanthe leucura</i>	Collalba negra	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Interés especial	Cortados, zonas escarpadas y rocosas desprovistas de vegetación.
<i>Oenanthe Oenanthe</i>	Collalba gris	LESRPE	De ambientes áridos, desprovistos de vegetación y con presencia de escarpes rocosos o muros.
<i>Oriolus oriolus</i>	Oropéndula	LESRPE	Encinares, riberas arboladas.
<i>Otis tarda</i>	Avutarda	LESRPE D. Aves: Anexo I	Llanuras, terrenos desarbolados y abiertos y áreas de cultivo extensivo.



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
		CREA: Sensible alteración hábitat	
<i>Otus scops</i>	Autillo	LESRPE	Dehesas, cultivos con setos y árboles dispersos, riberas, matorral, parques.
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión común		Ambientes humanizados, cultivos y zonas abiertas.
<i>Passer hispaniolensis</i>	Gorrión moruno		Zonas abiertas de cultivo o matorral con lindes arboladas o bosques aislados de encinas, alcornoques, pinos, olivos o arbolado de ribera.
<i>Passer montanus</i>	Gorrión molinero		Cultivos con arbolado disperso, sotos, eriales, parques.
<i>Periparus major</i>	Carbonero común	LESRPE	Forestal, pero no requiere bosques extensos, complejos o bien conservados.
<i>Pernis apivorus</i>	Halcón abejero	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Interés especial	Forestal con marcadas preferencias por los bosques caducifolios con zonas aclaradas cubiertas de pastizales, matorrales o cultivos.
<i>Petronia petronia</i>	Gorrión chichón	LESRPE	Zonas abiertas con roquedos y terrenos agrícolas, dehesas.
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Colirrojo tizón	LESRPE	Roquedos y terrenos despejados, secos y pedregosos.
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Colirrojo real	LESRPE: Vulnerable D. Aves: Anexo I	Estrictamente forestal.



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
		CREA: Interés especial	
<i>Phylloscopus bonelli</i>	Mosquitero papialbo	LESRPE	Forestal ligada a bosques caducifolios y, en menor medida, a sabinares o pinares.
<i>Phylloscopus collybita/ibericus</i>	Mosquitero común	LESRPE	Eminentemente forestal.
<i>Phylloscopus ibericus</i>	Mosquitero ibérico	LESRPE	Forestal presente en una amplia variedad de formaciones arbóreas.
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Mosquitero musical	LESRPE	De ambientes forestales y de matorral, suele ocupar bosques aclarados, bordes o claros de masas boscosas, bosques en etapas de regeneración y distintas formaciones arbustivas y de matorral.
<i>Pica pica</i>	Urraca	D. Aves: Anexo II (B)	Bosques aclarados, setos arbolados, sotos, parques.
<i>Picus viridis</i>	Pito real	LESRPE	Campiñas, bordes de bosque y arbolado poco denso.
<i>Podiceps cristatus</i>	Somormujo lavanco	LESRPE	Áreas de vegetación densa de los lagos y lagunas
<i>Pterocles orientalis</i>	Ortega	LESRPE: Vulnerable D. Aves: Anexo I CREA: Sensible alteración hábitat	Campos de cultivo de cereal.
<i>Rallus aquaticus</i>	Rascón europeo	D. Aves: Anexo II (B) CREA: Interés especial	Gran variedad de humedales, con preferencia por las aguas dulces estancadas y de



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
			fondos embarrados, siempre provistos de densos cinturones de vegetación palustre, ya sean lagunas, arroyos, balsas, marjales o marismas litorales.
<i>Remiz pendulinus</i>	Pájaro Moscón	LESRPE	Ligado estrictamente a medios acuáticos y su hábitat preferente son las riberas de los tramos medios y bajos de los ríos, además de carrizales, alamedas, choperas.
<i>Riparia riparia</i>	Avión zapador	LESRPE	Requiere de taludes de arena o arcilla en las riberas de cursos fluviales anchos y en graveras.
<i>Saxicola torquatus</i>	Tarabilla común	LESRPE	Zonas abiertas con matorral, pastizal con arbustos dispersos, bordes de sotos, claros de bosques.
<i>Serinus canaria</i>	Canario		En parajes arbolados, como en matorrales de sustitución, plantaciones de pino, huertos y jardines.
<i>Serinus serinus</i>	Verdecillo		Forestal, arbolado poco denso, bordes de bosque, parques.
<i>Streptopelia decaocto</i>	Tórtola turca	D. Aves: Anexo II (B)	Zonas antropizadas.
<i>Streptopelia turtur</i>	Tórtola europea	D. Aves: Anexo II (B)	Mosaico con alternancia de arbolado, setos y cultivos, dehesas, riberas.
<i>Strix aluco</i>	Cárabo común	LESRPE	Forestal.



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Sturnus unicolor</i>	Estornino negro		Bosques aclarados, cultivos, parques urbanos.
<i>Sylvia atricapilla</i>	Curruca capirotada	LESRPE	Forestal, bosques de ribera.
<i>Sylvia borin</i>	Curruca mosquitera	LESRPE	Ambientes forestales frescos y húmedos, como bosques de ribera.
<i>Sylvia cantillans</i>	Curruca carrasqueña	LESRPE	Jarales, brezales, retamares, coscojares y encinares.
<i>Sylvia communis</i>	Curruca zarcera	LESRPE	Matorrales de sustitución de los bosques de quercíneas, a mosaicos de pastizales y setos arbustivos, orlas de arbustos en bordes forestales.
<i>Sylvia melanocephala</i>	Curruca cabecinegra	LESRPE	En formaciones de matorral mediterráneo de porte mediano. También se encuentra en dehesas, pinares y bosques de ribera con denso sotobosque arbustivo, así como en setos y jardines.
<i>Sylvia undata</i>	Curruca rabilarga	LESRPE D. Aves: Anexo I	Áreas de matorral y bosques abiertos
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zampullín común	LESRPE	Ocupa un amplio espectro de hábitats acuáticos, pequeñas charcas de profundidad media, balsas de riego y lagunas.



AVES			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Tetrax tetrax</i>	Sisón común	LESRPE: Vulnerable D. Aves: Anexo I CREA: Sensible alteración hábitat	Ambientes agrícolas llanos y abiertos, con cereal de secano o pastizales extensivos.
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Chochín común	LESRPE	Medios forestales de carácter atlántico (fresnedas).
<i>Turdus merula</i>	Mirlo común		Arbolado, matorral, parques y jardines, riberas.
<i>Turdus philomelos</i>	Zorzal común		Zonas boscosas densas de coníferas o caducifolios con abundancia de sotobosque
<i>Turdus viscivorus</i>	Zorzal charlo	D. Aves: Anexo II (B)	Áreas boscosas o parcialmente arboladas.
<i>Tyto alba</i>	Lechuza común	LESRPE CREA: De interés especial	Espacios abiertos, campiña, cultivos de secano, pastizales, núcleos urbanos.
<i>Upupa epops</i>	Abubilla	LESRPE	Dehesas, cultivos.
<i>Vanellus vanellus</i>	Avefría europea	D. Aves: Anexo II (B)	Aparecen en pastizales, terrenos baldíos, cultivos, zonas temporalmente inundables, humedales transformados, junqueras y turberas

LESRPE: Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial

CEEEI: Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 630/2013)

CREA: Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 18/1992)

Especies en negrita presentan una probable presencia en el ámbito.

De las 142 especies orníticas inventariadas tan sólo tienen probabilidad de presencia 93 de ellas unidas a los ecosistemas que constituyen los cultivos, retamares, vegetación de ribera herbácea y zonas urbanas.



- Mamíferos: Como en los demás grupos faunísticos la localización de la zona de estudio en una zona rural (es decir, se trata de especies adaptadas al ambiente humano). En la base de datos del Inventario Español de Especies Terrestres del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente establecen áreas de posible presencia de 30 Km² por lo que muchas de las especies inventariadas no tendrán presencia en la zona de estudio.

MAMIFEROS			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Apodemus sylvaticus</i>	Ratón de campo		Áreas con cobertura arbórea o arbustiva.
<i>Arvicola sapidus</i>	Rata de agua		Vinculada a los medios acuáticos permanentes.
<i>Capreolus capreolus</i>	Corzo		Bosques caducifolios y mediterráneos, preferentemente densos y con sotobosque abundante.
<i>Crocidura russula</i>	Musaraña gris		Bosques aclarados, bordes de bosque con buena cobertura, cultivos, áreas semiurbanas.
<i>Eliomys quercinus</i>	Lirón careto		Zonas boscosas y de matorral mediterráneo.
<i>Erinaceus europaeus</i>	Erizo europeo		Bosques y medios semiurbanos (jardines).
<i>Genetta genetta</i>	Gineta	D. Hábitats: Anexo V	Forestal y asociado a la presencia de rocas y arroyos.
<i>Lepus granatensis</i>	Liebre ibérica		Preferencia por hábitats abiertos, campiñas
Lutra lutra	Nutria	LESRPE D. Hábitats: Anexos II y IV CREA: En Peligro	En ríos, arroyos, lagos, lagunas, marismas y cualquier lugar con presencia de agua.
Martes foina	Garduña		Zonas montañosas y rocosas, con poca vegetación. También



MAMIFEROS			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
			en bosques de robles, hayedos, encinares, etc.
<i>Microtus duodecimcostatus</i>	Topillo mediterráneo		Terrenos fáciles de excavar en zonas naturales con cobertura herbácea y cultivos.
<i>Mus musculus</i>	Ratón casero		Zonas antropizadas
<i>Mus spretus</i>	Ratón moruno		Espacios abiertos, áreas de matorral, zonas rocosas con vegetación herbácea y cultivos de secano.
<i>Mustela nivalis</i>	Comadreja		Bosques abiertos, campos de cultivo, praderas, bosques de ribera y prados alpinos.
<i>Mustela putorius</i>	Turón	D. Hábitat: Anexos V	Bosques, zonas de maleza, praderas, terrenos rocosos y riberas de ríos.
<i>Neovison vison</i>	Visón americano	CEEEI	Asociado a bosques y zonas de arbustos o matorrales adyacentes a hábitats acuáticos
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Conejo		Dehesas, matorral, cultivos
<i>Rattus norvegicus</i>	Rata parda		Zonas antropizadas
<i>Rattus rattus</i>	Rata negra		Zonas de matorral y bosque mediterráneo, plantaciones de frutales, huertas, bosques caducifolios no muy fríos, etc.
<i>Rhinolophus euryale</i>	Murciélago mediterráneo de herradura	LESRPE: Vulnerable D. Hábitat: Anexo II CREA: Vulnerable	Ligado a zonas con cobertura vegetal boscosa o arbustiva, en paisajes muy fragmentados.



MAMIFEROS			
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Murciélago grande de herradura	LESRPE: Vulnerable D. Hábitat: Anexo II CREA: Vulnerable	Ubiquista que se localiza en cualquier medio, con preferencia por zonas arboladas con espacios abiertos.
<i>Suncus etruscus</i>			Habita sobre todo lugares abiertos y es frecuente en olivares, viñedos, maquias, garrigas y campos de cultivo abandonados.
<i>Sus scrofa</i>	Jabalí		Lugares con una vegetación alta (carrasca, aulagas, junqueras, espinos...), encinares, bosques caducifolios y donde abunde el agua
<i>Vulpes vulpes</i>	Zorro		Forestal, dehesas, matorral, cultivos

LESRPE: Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial

CEEEI: Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 630/2013)

CREA: Catalogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 18/1992)

Especies en negrita presentan una probable presencia en el ámbito.

De las 24 especies de mamíferos inventariadas 13 tienen probabilidad de presencia en el territorio de Ajalvir.

Tal como se recoge en el inventario aparecen 195 especies (3 invertebrados, 8 peces continentales, 5 anfibios, 13 reptiles, 142 aves y 24 mamíferos) de las cuales tienen probabilidad de presencia dentro del término municipal de Ajalvir un total de 116 especies (3 anfibios, 7 reptiles, 93 aves y 13 mamíferos).

De las especies con probabilidad de presencia en los terrenos del término municipal aparecen incluidos dentro del Real Decreto 139/2011 un total de 48 especies (2 anfibios, 6 reptiles y 65 aves) de los cuales se encuentran catalogados como En Peligro de Extinción 2 aves (águila imperial ibérica y milano real) y Vulnerables 4 aves (el buitre negro, el colirrojo real, la ortega y el sisón).

Considerando la Directiva Hábitat hay 2 especies incluidas del grupo de los anfibios, perteneciendo el sapo corredor al anexo IV (especies requieren protección estricta incluso fuera de espacios de Red Natura) y la rana común al Anexo V (especies que pueden tener medidas de captura en la naturaleza).

Incluidas dentro de la Directiva Aves aparecen 34 especies orníticas, de las cuales 23 especies deben tener medidas de conservación especiales en cuanto su hábitat con el fin de asegurar su supervivencia (Anexo I) y el resto son especies que pueden ser objeto de caza (Anexo II).

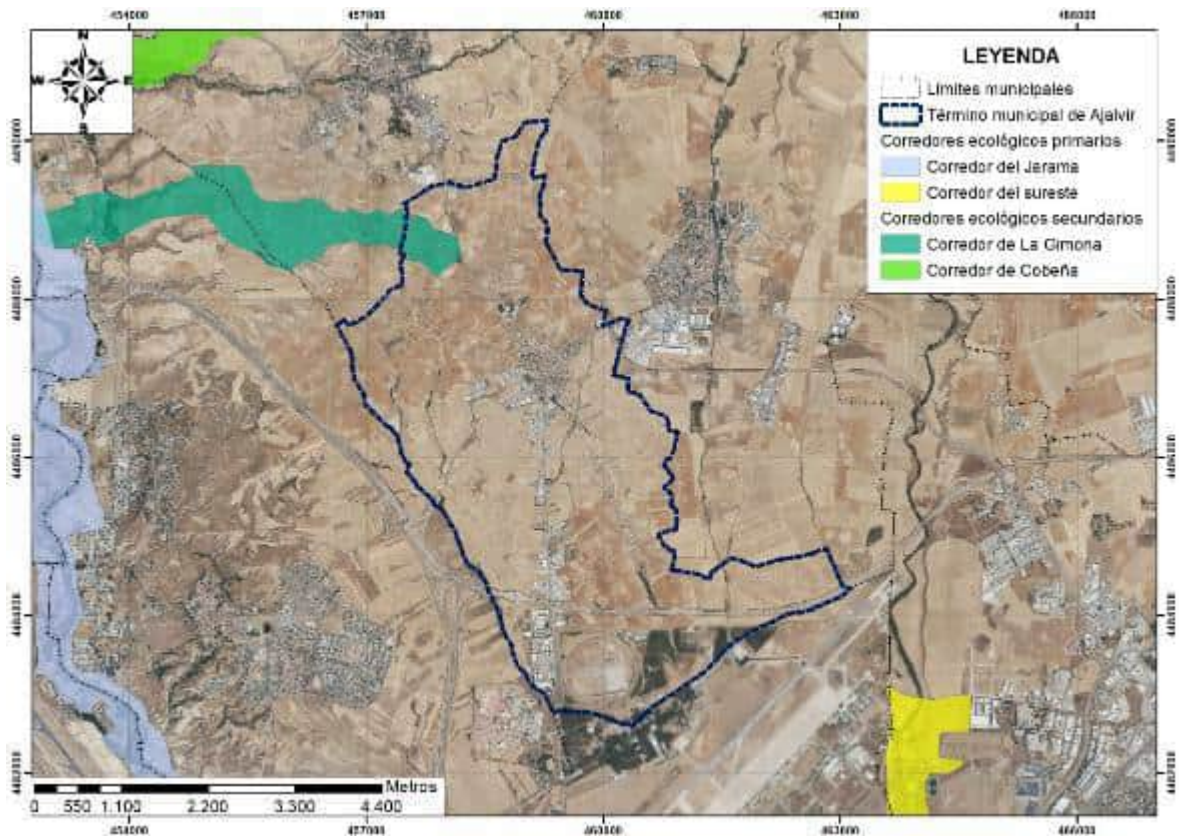


Finalmente incluidas dentro del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid se localizan 23 especies, todas ellas pertenecientes a la avifauna, entre las que destacan por estar catalogados como en peligro de extinción 3 especies (el buitre negro, el águila imperial ibérica y el cernícalo primilla), 3 especies como sensibles a alteraciones de su hábitat (la avutarda, la ortega y el sisón), 5 especies como vulnerables (la cigüeña blanca, el aguilucho cenizo, la carraca, el halcón peregrino y milano real) y, finalmente 11 especies están catalogadas de interés especial (el andarríos chico, el búho campestre, el alcaraván, el chotacabras pardo, el águila culebrera, el aguilucho pálido, el buitre leonado, el águila calzada, la calandria común, el colirrojo real y la lechuza).

1.3.9.2. Corredores ecológicos

La Comunidad de Madrid ha diseñado una Red de Corredores Ecológicos cuyo objetivo es identificar y describir los elementos territoriales clave para la conectividad ecológica de la Comunidad de Madrid de forma que puedan ser incorporados en la planificación territorial de la Comunidad y en las diversas actuaciones sobre el territorio. Para el diseño de estos corredores se realizan mediante la identificación del menor coste de desplazamiento de las especies del tal forma que son tres tipos de corredores planificados:

- Corredores primarios. Son aquellos de carácter estratégico para garantizar la conectividad a nivel regional e interregional, conectando espacios de la Red Natura 2000.
- Corredores secundarios. Estos corredores son de importancia regional o comarcal, conectando espacios de la Red Natura con corredores principales, corredores principales entre si o poblaciones aisladas con corredores principales o espacios de la Red Natura.
- Corredores verdes. Su funcionalidad es conectar las zonas verdes periurbanas con el resto de corredores o espacios de la Red Natura. Su objetivo es facilitar la accesibilidad de la naturaleza para los ciudadanos como factor de bienestar, calidad de vida y salud, por lo que su conectividad no está ligada a la conservación de un hábitat, especie o ecosistema prioritario.



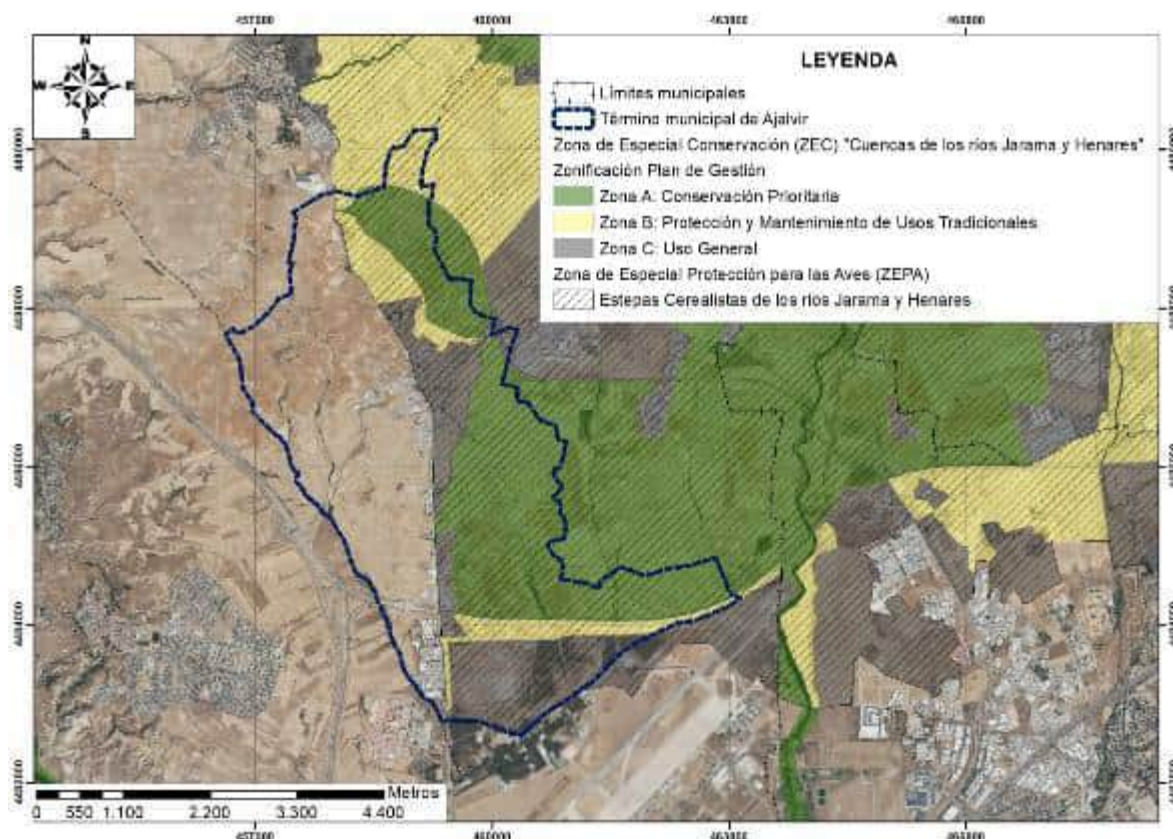
Corredores ecológicos en el municipio de Ajalvir. Fuente: Comunidad de Madrid.

En el municipio de Ajalvir tan solo discurre en su extremo más noroccidental el corredor ecológico secundario denominado como de La Gimona. Este corredor secundario de carácter cerealista une el corredor primario del Jarama con la Zona de Especial Conservación (ZEC) de las Cuencas de los ríos Jarama y Henares y la Zona de Especial Protección para la Aves (ZEPA) de las Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares.

Dentro del municipio de Ajalvir este Corredor ocupa una superficie de 39,79 ha lo que supone el 1,86% de la superficie total del mismo. La vegetación existente en la zona del corredor dentro del municipio de Ajalvir está compuesta únicamente por cultivos herbáceos en secano, aunque en las márgenes del arroyo de la Huelga aparecen una reducida área con juncos, en las proximidades de la carretera M-114.

1.3.10. Análisis de los elementos y espacios naturales singulares

En el municipio de Ajalvir no se localiza ningunos de los Espacios Naturales Protegidos por la Comunidad de Madrid, siendo el más cercano el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama que se localiza a una distancia de 6,5 km del límite meridional municipal. Este Parque Regional fue declarado por la Ley 6/1994, de 28 de junio, y que tiene Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) aprobado por el Decreto 27/1999, de 11 de febrero, y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) aprobado por el Decreto 9/2009, de 5 de febrero.



Mapa Espacios Naturales Protegidos de la Red Natura 2000 en el municipio de Ajalvir. Fuente: Comunidad de Madrid.

Por otro lado, la Directiva Hábitat 92/43/CEE establece la declaración de Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), que después de establecer el instrumento de planificación en Zonas de Especial protección (ZECs), que junto a las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs) conformará la Red Natura 2000. En terrenos de Ajalvir aparecen los siguientes espacios incluidos dentro de la Red Natura:

- **Zona de Especial Conservación (ZEC) de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares** con Plan de Gestión aprobado por el Decreto 172/2011, ocupa toda la zona oriental y central del municipio de Ajalvir, de tal forma que el 59,49% (1.177,01 ha) del municipio se encuentra dentro de este espacio de la Red Natura.
- **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de las Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares** incluido en el Plan de Gestión de la ZEC de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, ocupando los mismos terrenos de la misma en el municipio de Ajalvir.

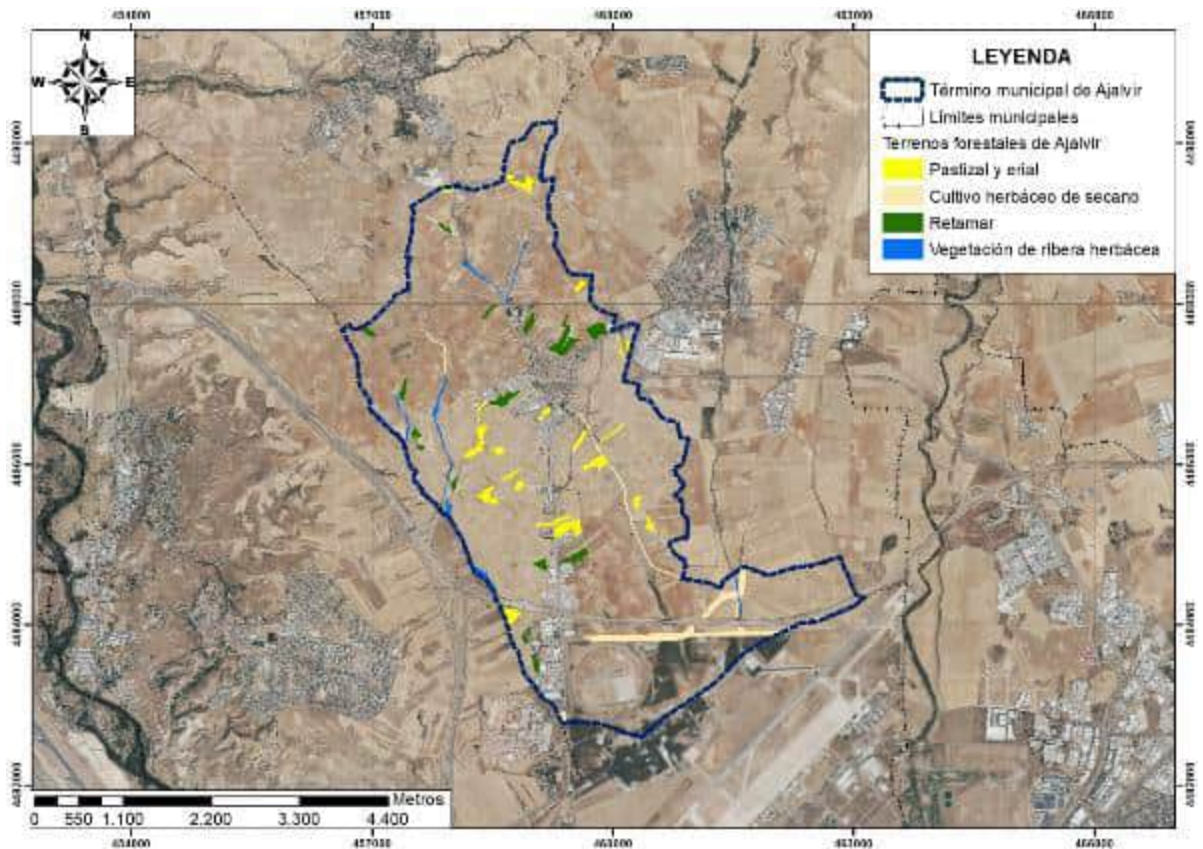


El Plan de Gestión de la ZEC de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares establece una zonificación cuyo objetivo es la de ordenar los usos de sus terrenos con el fin de garantizar la conservación de los de los valores naturales que dieron lugar a la declaración a su inclusión dentro de la Red Natura 2000. Las tres zonas identificadas, dentro del municipio de Ajalvir, y sus objetivos prioritarios de gestión son los siguientes:

- **Zona A. Conservación prioritaria.** El objetivo prioritario en esta zona es la conservación de las poblaciones de fauna y de sus hábitats. Dentro del municipio de Ajalvir ocupa dos grandes áreas, una al noreste que ocupa los parajes de El Nieto y Las Piedras, y otra, que se ubica al este y sureste del municipio, en los parajes de La Camisa, Daganzuelo, El Roble y La Picaza. En total esta Zona A ocupa una superficie de 643,95 ha lo que supone el 32,55% de la superficie municipal.
- **Zona B. Protección y mantenimiento de los usos tradicionales.** Incluye áreas menos frecuentadas por las especies de fauna de interés comunitario, pero que desempeñan un papel importante para la conservación de las especies clave y contribuyen a mejorar la protección de las zonas de Conservación Prioritaria (A), amortiguando cualquier posible efecto negativo producido por las actividades humanas en otras áreas tanto del interior como del exterior del Espacio Protegido. Dentro de Ajalvir presenta esta Zona B en tres áreas, una entre la M-100 y el límite septentrional del término municipal; otra en la mitad norte municipal en una franja de terreno a lo largo de la carretera M-114 y el casco urbano de Ajalvir; y, la última, al sur y sureste municipal entre la autopista R-2 y los terrenos del INTA. En total los terrenos de la Zona B en Ajalvir ocupan una superficie de 183,01 ha lo que supone el 15,55% de la superficie municipal.
- **Zona C. Uso general.** Se trata de las zonas de menor valor ambiental y más antropizadas por la existencia de núcleos urbanos, o áreas próximas a los mismos, instalaciones industriales, infraestructuras, actividades económicas intensivas. En Ajalvir esta Zona C ocupa todo el límite oriental del casco urbano y la zona oriental de la carretera M-108, así como, los terrenos del INTA al sur del municipio. La superficie de esta Zona C es de 350,58 ha lo que supone el 29,75% de la superficie municipal.

Por otro lado, considerando la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid el término municipal de Ajalvir no presenta en su territorio ni montes preservados ni montes de utilidad pública.

Finalmente, la Comunidad de Madrid conforme al artículo 3 de la mencionada Ley Forestal establece una serie de terrenos forestales, que en caso de Ajalvir estos terrenos forestales se localizan de forma dispersa por toda su superficie, con una mayor concentración en las márgenes de los arroyos de la huelga, de las Culebras y del Monte. La vegetación existente en estos terrenos forestales son, por un lado, pastizales y eriales que ocupan una superficie total de 31,6 ha, cultivos herbáceos de secano en un área de 30,85 ha, retamares en 25,13 ha y vegetación de ribera herbácea en 12,71 ha, lo que en total los terrenos forestales de Ajalvir ocupan 100,29 ha, lo que supone el 5,07% del total municipal.



Montes preservados, montes de utilidad pública y terrenos forestales. Fuente: Comunidad de Madrid.

1.3.11. Análisis del Paisaje

Para la descripción del paisaje se optado por el uso combinado de tres características básicas para el estudio del paisaje:

- La geomorfología y el relieve.
- La cubierta vegetal y los usos del suelo.
- La presencia de elementos de origen antrópico.

Geomorfológicamente, la morfología del municipio no entraña una excesiva complejidad, pudiendo sintetizarse en dos unidades fisiográficas principales: interfluvios y vertientes y llanuras aluviales.

- **Interfluvios y vertientes:** Prácticamente todo el término municipal de Ajalvir se localiza sobre este dominio fisiográfico. Este dominio constituye la forma de enlace entre las llanuras aluviales y las superficies altas. Su génesis se debe a los diferentes y continuados procesos de erosión, encajonamiento y deposición que ha tenido lugar a lo largo del Cuaternario. Este dominio presenta una morfología escalonada con rellenos más o menos potentes y escarpes reducidos. En el municipio de Ajalvir presenta como principales elementos las terrazas altas del río Henares que aparecen al norte y sur del municipio, con pequeños escarpes que separaran estas terrazas de los glaciares de las vertientes de las pequeñas vaguadas originadas por los cauces fluviales que discurren en el municipio (arroyo de la Huelga, Arroyo de las Culebras y arroyo del Monte). En esta superficie es donde se localiza la explotación agrícola con cultivos herbáceos en secano de forma extensiva.



- **Llanuras aluviales:** Este dominio está representado de forma muy escasa en el municipio de Ajalvir, ubicándose únicamente en el extremo más meridional del término. Este dominio fisiográfico comprende las terrazas bajas y medias, las llanuras de inundación, el fondo de valle del río Henares, que presentan en su conjunto una morfología plana. Estas llanuras aluviales se instalan sobre un sustrato sedimentario de la cuenca terciaria y los materiales que la forman son, en general, gravas, arenas, limos y arcillas. En el municipio de Ajalvir el único elemento fisiográfico que se encuentra representado en este dominio son los conos de deyección de los cauces que discurren en el término municipal y que desaguan al río Henares.

Estas unidades se definen en base a los siguientes elementos:

- **Divisorias de aguas:** Todas las cuencas de escurrentía del municipio vierten sus aguas al río Henares, con excepción de una reducida área en el extremo noroeste del municipio que se ubica en la cuenca de escurrentía del río Jarama. De esta forma, la estructura de la escurrentía municipal está determinada por el flujo de norte a sur de los cauces que discurren por el término, los cuales de oeste a este son el arroyo de las Culebras, arroyo de las Huelgas y arroyo del Monte.
- **Pendientes y orientaciones:** El relieve se describe de la siguiente forma: al norte del municipio, donde aparecen las cotas más elevadas, con una morfología ondulada, va descendiendo de forma paulatina hacia el sur. En la zona de contacto entre las terrazas del norte y los rellenos de las vertientes glaciales de las vaguadas de los cauces fluviales del municipio se realiza de forma abrupta mediante un pequeño escalón topográfico. Posteriormente y en sentido sur el terreno mantiene una morfología ondulada en descenso de cotas hacia el sur hasta llegar al límite meridional municipal donde se ubican las cotas más bajas en contacto con el valle del río Henares.
- **Altitud:** Las altitudes del relieve fluctúan de las zonas más bajas situadas en el extremo septentrional del municipio en un área de terrazas con cotas de 745 m, con las cotas más bajas del municipio situadas en su extremo más meridional en contacto con el inicio valle del río Henares que rondan los 605 m.
- **Formas:** Las formas son suaves y redondeadas en toda la zona de estudio, aunque cabe destacar el reducido escalón topográfico en la zona de contacto entre las terrazas altas del norte con la zona de vertientes de los cauces fluviales municipales.

La vegetación potencial en el área de estudio son los encinares basófilos y sus etapas de regresión, así como la representativa la presencia de vegetación riparia en los entornos de los cauces. En la zona se definen los siguientes elementos:

- **Vegetación:** La vegetación en el municipio de Ajalvir no representa un elemento de gran variabilidad, ya que la mayor parte de su superficie está dedicada a los cultivos herbáceos en secano de forma extensiva. Tan solo los aparece vegetación natural en las áreas donde se ha producido el abandono de los usos agrícolas mayoritarios, de tal forma que aparecen de forma más o menos dispersa zonas degradadas con presencia de herbáceas ruderales (pastizales y eriales), que en aquellas parcelas cuyo proceso de abandono ha sido más largo se ido implantando un retamar. Con referencia a la vegetación riparia de los cauces del municipio esta se encuentra en las fase más degradadas de la serie edafofila.
- **Naturalidad:** El grado de naturalidad de este elemento es bajo pues la presión antrópica que se ha ejercido sobre el territorio ha sido y sigue siendo muy elevada. No obstante, cabe destacar un ligero incremento de naturalidad en las parcelas donde se ha producido el abandono agrícola que ha permitido la presencia de etapas de sustitución de la vegetación con matorral constituido por un retamar.



- **Madurez:** El grado de madurez de las comunidades vegetales presentes en la mayor parte del área es bajo, pues abundan las zonas cubiertas por estadios regresivos de las series de vegetación potencial.
- **Diversidad:** La vegetación presenta una diversidad (entendida como número de especies) con valores relativamente bajos.

La combinación de dichos elementos definen las siguientes unidades vegetales:

- **Zonas urbanizadas:** Se trata de los terrenos con mayor influencia antrópica.
- **Zonas de cultivos:** Se trata de la mayor parte del municipio. Su vocación principal es el cultivo de herbáceas de secano, aunque hay parcelas con olivos en el extremo noroeste del municipio.
- **Zonas degradadas:** Principalmente se encuentran en las proximidades meridionales del casco urbano y de las zonas industriales situadas a lo largo de la carretera M-108.
- **Zonas de matorral:** Son áreas que también ha sufrido un proceso de abandono de los usos agrícolas tradicionales, pero que han tenido más tiempo para la implantación de retamar. Se sitúan principalmente en torno a la zona norte del casco urbano y a los largo de las áreas industriales entorno a la carretera M-108.
- **Vegetación riparia:** Aparece junto los cauces de los arroyos de las Culebras, de la Huelga y del Monte. Esta vegetación se encuentra en las fases de las etapas de sustitución más degradadas con la presencia de carrizales y junqueras.

Por último, en cuanto a la presencia de elementos de origen antrópico, la zona de estudio presenta un elevado número de estos, de tal manera que prácticamente desde cualquier punto del área se detecta la existencia de elementos artificiales que restan naturalidad a la misma. Entre ellos destacan:

- El casco urbano de Ajalvir y los Polígono Industriales localizados al oeste del casco urbano (El Calvario, Ajalvir 2000, Misericordia y Soria).
- Polígono Industriales localizados a lo largo de la carretera M-108 (Los Álamos, San Isidro, Los Olivos, Los Tres, Cubilete, El Cabril, Juan y Antonio, Las Marineras, Los Madriños, Manreal, Ramarga, Compisa, instalaciones de Cristianos de Jehová, SEYSA y Conimar)
- Zona censurada del ámbito de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, donde se localiza las instalaciones de INTA, situada en el extremo meridional del municipio.
- Líneas aéreas de transporte de electricidad, destacando la línea de alta tensión que discurre en el extremo septentrional del municipio.
- Presencia de carreteras donde destaca la autovía R-2 al sur del municipio.
- Contaminación nocturna por iluminación de zonas residenciales, industriales y vías de comunicación.

1.3.11.1. Definición de las unidades de paisaje

La caracterización paisajística del área se ha realizado a través de la identificación y análisis de unidades de paisaje, lo que permite establecer áreas homogéneas desde el punto de vista paisajístico. El método utilizado está basado en la definición de las unidades de paisaje y cuencas visuales en base a los elementos del paisaje. Su singularidad, el grado de alteración existente, la fragilidad y la visibilidad. De acuerdo a lo planteado, se identificaron en el área de estudio las siguientes unidades de paisaje:



- **LAS TERRAZAS.** Esta Unidad ocupa el zona norte municipal y, en menor medida, áreas de la zona sur como consecuencia de la erosión que han sufrido por la red hidrológica de la zona, quedando restos de las mismas de forma aislada. Presenta un relieve eminentemente llano con porcentajes de pendiente inferiores al 3%.

La cubierta vegetal está formada casi exclusivamente por cultivos de secano, especialmente cereales, localizándose en esta zona las pocas parcelas de olivo que se sitúan en el término municipal en su extremo noroeste.

Esta unidad paisajística presenta en la zona norte municipal presenta baja presión antrópica, mientras que la zona meridional esta presión es más elevada por el desarrollo de zonas industriales, la zona de influencia de la Base Aérea de Torrejón y la autopista R2.

- **ESCALÓN TOPOGRÁFICO.** Se trata del relieve más abrupto que se da en el territorio, como consecuencia de la transición entre la zona de terrazas y la zona de vertiente de los cauces fluviales del municipio. El relieve por lo tanto es predominantemente moderado con áreas de pendiente fuerte o muy fuerte.

Como en la unidad anterior la vegetación dominante son los cultivos herbáceos en secano, aunque presenta en las zonas con más pendiente aparece una cubierta herbácea con especie ruderales.

- **VERTIENTE.** Esta unidad del paisaje ocupa la mayor superficie del término de Ajalvir, localizándose las vaguadas de los arroyos de las Culebras, de la Huelga y del Monte, así como los rellenos de tipo glacis que constituyen los interfluvios entre estas líneas de drenaje. Esto le confiere un relieve ondulado con un claro dominio de las pendientes suaves con zonas llanas.

La vegetación dominante, como en todo el municipio es el agrícola con cultivos herbáceos en secano, en el que aparecen parcelas que como consecuencia del abandono de su uso agrícola aparecen de forma dispersa con una cubierta vegetal herbácea con especies ruderales y, en aquellas con más tiempo de abandono aparecen retamares. Por otro lado, cabe destacar la presencia de una vegetación de ribera herbáceo en las márgenes de los arroyo municipales

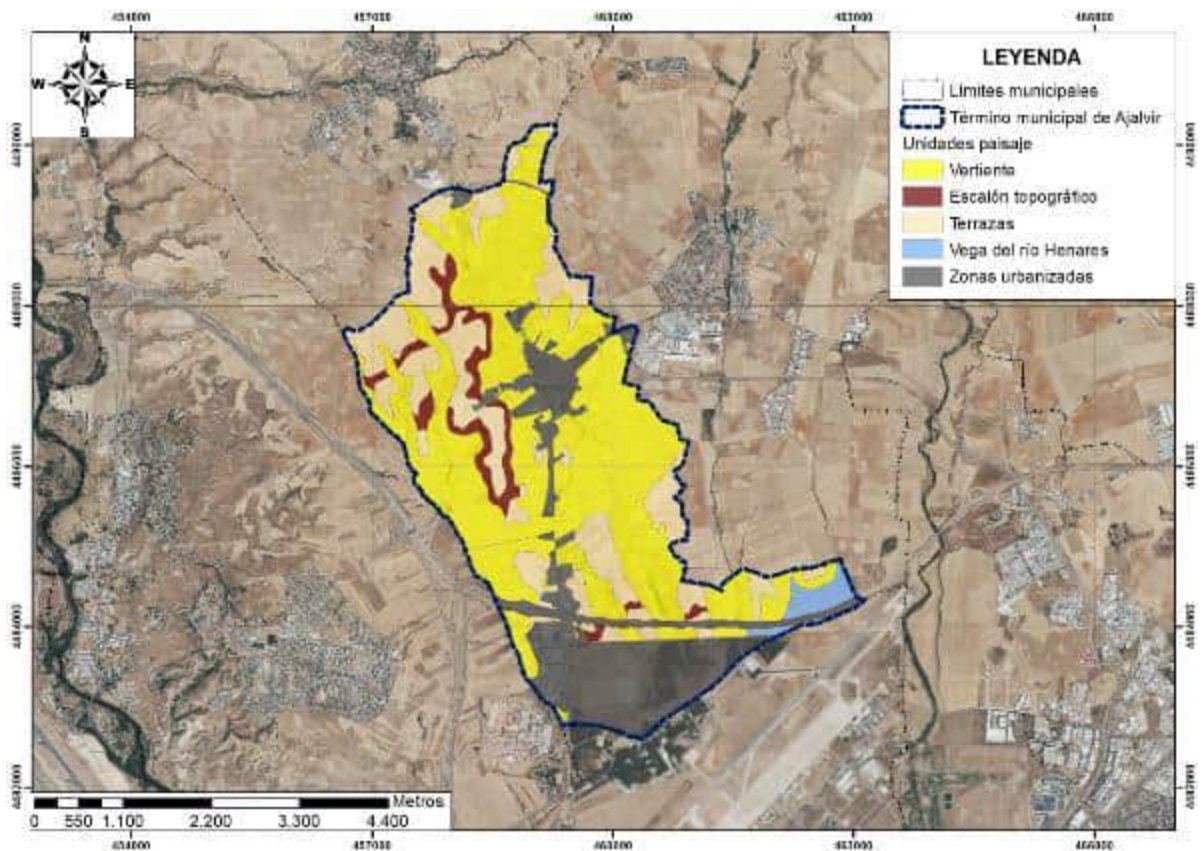
Esta unidad paisajística es la que presenta una mayor presión antrópica como consecuencia de localizarse el casco urbano de Ajalvir y los desarrollos industriales que se concentran principalmente en el eje de la carretera M-108.

- **VEGA DEL RÍO HENARES.** Esta unidad de paisaje es muy reducida en el término municipal, situándose de forma relictual en el extremo sureste del municipio con un relieve eminente llano. Esta unidad corresponde a la llanear de inundación del río Henares que como consecuencia de encontrarse en la zona de confluencia con la zona de vertientes e interfluvios corresponde a los conos de deyección de los arroyos que discurren por el término de Ajalvir.

La vegetación existen es en su totalidad la de cultivos herbáceos en secano, presenta un grado de antropización elevado como consecuencia de situarse la zona de influencia de la Base Aérea de Torrejón y la autopista R-2.



- **ZONAS URBANAS DE AJALVIR.** Corresponde al de casco urbano de Ajalvir y sus Polígonos Industriales, que se extienden tanto al oeste del casco urbano como a lo largo del eje que supone la carretera M-108. Además en esta zona urbanizada se han incluido las principales infraestructuras viarias del municipio como es la carretera M-100, al norte, y la autopista R-2 en el extremo sur municipal. Finalmente dentro de esta unidad paisajística se ha incluido toda la zona de influencia de la Base Aérea de Torrejón al sur del término. Se trata de asentamientos con un elevado porcentaje de estructuras (edificaciones, equipamientos, asfaltados, etc.), entremezcladas con algunas zonas de ajardinamiento.



Unidades de Paisaje en el municipio de Ajalvir. Fuente: Elaboración propia.

1.3.11.2. Elementos el paisaje

Los principales elementos paisajísticos identificados en cada unidad son:

➤ **LAS TERRAZAS**

- Escasa diversidad morfológica y cromática de la cubierta vegetal. Aunque en la zona noroeste se localizan pequeñas parcelas de olivares.
- Casi ausencia de movimiento topográfico.
- Dominio de las líneas rectas, principalmente horizontales.
- Ausencia de elementos destacables.
- Paisaje abierto con gran visibilidad.
- Borde irregular en su zona de contacto con la unidad de las vertientes.



➤ **ESCALÓN TOPOGRÁFICO**

- Relieves abruptos y fuertes pendientes.
- Variedad de texturas.
- Escasa penetración visual.
- Escasa naturalidad respecto al componente vegetal.

➤ **VERTIENTE**

- Escasa diversidad cromática y textural.
- Relieves básicamente horizontales.
- Variaciones cromáticas debidas a la existencia de cursos fluviales de escasa entidad.
- Presencia de vegetación riparia aunque en las fases más degradadas de la serie de sustitución.
- Borde irregular en su zona de contacto con la unidad de zonas urbanas.

➤ **VEGA DEL RÍO HENARES**

- Escasa diversidad morfológica y cromática de la cubierta vegetal.
- Casi ausencia de movimiento topográfico.
- Dominio de las líneas rectas, principalmente horizontales.
- Ausencia de elementos destacables.
- Paisaje abierto con gran visibilidad.

➤ **ZONAS URBANAS DE AJALVIR**

- Cromatismo artificial.
- Escasa naturalidad en el componente vegetal.
- Elevada diversidad en especies.
- Textura gruesa con presencia de volúmenes destacados.
- Gran extensión superficial.

1.3.11.3. Singularidad

Un factor importante de valoración de la calidad de un paisaje lo representa la singularidad de los elementos que lo componen, entendida ésta como el carácter distintivo específico que presenta uno o varios elementos del paisaje. La singularidad es un factor positivo del paisaje.

➤ **LAS TERRAZAS**

Presenta baja singularidad en la mayor parte de su superficie, aunque esta se rompe en la zona de noroeste por la presencia de olivares.

➤ **ESCALÓN TOPOGRÁFICO**

La presencia de relieves abruptos, aunque escasa riqueza vegetal, que aportan a la unidad variedad y riqueza visual que incrementan significativamente su singularidad.

➤ **VERTIENTE**

Presenta una mediana singularidad debido la ubicación de los únicos cauces del municipio, aunque de escasa entidad, en un relieve ondulado.



➤ **VEGA DEL RÍO HENARES**

Presenta singularidad baja debido a la fuerte presión antrópica y a los usos exclusivamente agrícolas de esta zona.

➤ **ZONAS URBANAS DE AJALVIR**

Presenta áreas de singularidad baja debido al carácter antrópico y a tratarse de una zona de escaso interés biológico (las zonas industriales y residenciales) rodeando a una zona de singularidad alta (el casco histórico) de gran interés paisajístico.

1.3.11.4. Grados de alteración existentes

La alteración existente en un paisaje o la de alguno de sus elementos representa un factor negativo de su calidad.

➤ **LAS TERRAZAS**

El grado de humanización es de medio-bajo.

➤ **ESCALÓN TOPOGRÁFICO**

El grado de humanización de la unidad es medio-bajo.

➤ **VERTIENTE**

El grado de humanización es de medio a alto.

➤ **VEGA DEL RÍO HENARES**

El grado de humanización es, en general, alto. La cercanía a la zona de influencia de la Base Aérea de Torrejón y las infraestructuras viarias de gran capacidad (R-2) son los agentes que más han afectado a la calidad visual de la unidad.

➤ **ZONAS URBANAS DE AJALVIR**

El grado de humanización de la unidad es muy alto, pues es precisamente este componente el elemento que define la unidad.

1.3.11.5. Fragilidad

La fragilidad de un paisaje se considera un factor negativo, pues es la expresión del grado de deterioro que una determinada unidad de paisaje experimentaría con el desarrollo del Plan (capacidad de absorción de impactos).

➤ **LAS TERRAZAS**

La fragilidad visual es media-baja. La falta de pendientes acusadas y la existencia de un borde aserrado con respecto a la unidad de las vertientes son los factores que protegen al paisaje de las posibles actuaciones. El resto de los elementos territoriales actúa en sentido contrario (ausencia de vegetación arbórea, llanura, etc.).

➤ **ESCALÓN TOPOGRÁFICO**

La fragilidad visual es media-baja. El mismo relieve facilita la ocultación de actuaciones sobre el paisaje cuando estas son de escasa entidad. Los puntos de observación son limitados, atenuando la fragilidad de la zona.

➤ **VERTIENTE**

La fragilidad visual es media-baja. La falta de pendientes acusadas y la existencia de un borde aserrado con respecto a la unidad de las zonas urbanas son los factores que protegen al paisaje de las posibles actuaciones. El resto de los elementos territoriales actúa en sentido contrario (ausencia de vegetación arbórea, llanura, etc.).



➤ **VEGA DEL RÍO HENARES**

La fragilidad visual es alta, ya que se trata de un paisaje que no puede absorber las modificaciones o alteraciones que se produzcan sin que se deteriore visualmente la zona. Las actuaciones de magnitud, si afectan a la cubierta vegetal, quedan muy expuestas. La unidad presenta una accesibilidad alta que posibilita la observación del paisaje. Esto provoca una fragilidad visual adquirida que actúa negativamente.

➤ **ZONAS URBANAS DE AJALVIR**

La fragilidad visual es media-baja pues los distintos volúmenes edificados facilitan la ocultación de actuaciones en el casco.

1.3.11.6. Visibilidad. Cuencas Visuales

La visibilidad constituye otro de los factores determinantes para el análisis de la calidad de un paisaje. El objeto de análisis de visibilidad del entorno es determinar desde qué puntos o zonas es visible el área de actuación con vistas a la posterior evaluación de la incidencia visual de dicha actuación. La mayor visibilidad del área afectada se considera un factor negativo.

El estudio de visibilidad se basa en la construcción de cuencas visuales en función de los siguientes factores:

- Puntos de observación. Se han tomado como puntos de observación las carreteras existentes en la zona y las zonas urbanizadas, así como los puntos de interés de ocio o recreativo detectados en el estudio.
- Distancia del área estudiada. No se han definido distancias máximas ni mínimas para la determinación de los puntos de observación. No obstante, cabe matizar que la forma de percepción varía mucho en función de la distancia a medida que el observador se aleje de las instalaciones proyectadas, sus detalles dejarán de percibirse, hasta un lugar en que el objeto completo deja de ser perceptible. Disminuye mucho, por tanto, la calidad de la percepción visual con la distancia.
- Topografía. Es un factor determinante a la hora de establecer las cuencas visuales. Mediante perfiles transversales del terreno y calculando las intersecciones con las curvas de nivel, se obtienen mapas en los que se aprecian las zonas de sombra, o no visibles, y las zonas visibles. Sin embargo, estos mapas no tienen en cuenta la presencia de elementos más o menos próximos al observador (edificios o pantallas vegetales) u otros condicionantes visuales que pueden impedir o dificultar la visión del punto observado, por lo que simplemente sirven para tener una idea aproximada de la extensión de la cuenca visual del objeto.
- Pantallas visuales. Se ha tenido en cuenta la existencia de elementos, fundamentalmente urbanísticos, que produzcan apantallamiento visual.

Teniendo en cuenta todos estos factores respecto a la visibilidad se interpreta:

➤ **LAS TERRAZAS**

La cuenca visual es amplia y circular. El cierre de la unidad está constituido por la línea del horizonte en dirección norte, oeste y este. La unidad es muy visible desde las carreteras.

➤ **ESCALÓN TOPOGRÁFICO**

Se trata de una unidad de cobertura superficial media y que presenta un abrupto relieve, con fuertes pendientes y bruscos cambios de cota, lo que implica la posibilidad de creación de pequeñas cuencas visuales con características muy parecidas, dependiendo del punto de observación.



➤ **VERTIENTE**

La cuenca visual es amplia y circular. El cierre de la unidad está constituido por la línea del horizonte en dirección sur, este y oeste. La unidad es muy visible desde las carreteras aunque la presencia de la ciudad de Ajalvir como fondo escénico minimiza su percepción.

➤ **VEGA DEL RÍO HENARES**

La unidad paisajística está limitada en todas sus direcciones por barreras visuales que cierran la panorámica, aportando a esta unidad del paisaje unos límites claros.

➤ **ZONAS URBANAS DE AJALVIR**

Se trata de una unidad con grandes volúmenes de edificación, lo que impide la creación de cuencas visuales significativas.

1.3.11.7. Valoración de la calidad del Paisaje

En función de la identificación y descripción de los factores de paisaje expuestos en los puntos anteriores (elementos del paisaje, singularidad, grado de alteración, fragilidad y visibilidad), en el presente apartado se procede a valorar la calidad intrínseca del paisaje existente en el área afectada por la actuación proyectada.

Para la evaluación de cada uno de estos factores de calidad se establece la siguiente clasificación de valores de la calidad: Muy alta, Alta, Media, Baja y Muy baja.

Se considera el paisaje de mayor calidad aquel que presente una calidad intrínseca Muy Alta y un grado de alteración Muy Bajo.

Unidades del paisaje	Factores del paisaje					Valoración calidad
	Elementos	Singularidad	Grado de alteración	Fragilidad	Visibilidad	
Las terrazas	Baja	Baja	Media-baja	Media-baja	Alta	Baja
Escalón topográfico	Alta	Alta	Media-baja	Media-baja	Media	Alta
Vertiente	Media	Media	Medio-alto	Media-baja	Alta	Media
Vega del río Henares	Baja	Baja	Alto	Alta	Baja	Media-baja
Zonas Urbanas de Ajalvir	Alta	Media	Muy alta	Media-baja	Baja	Media

1.3.12. Calidad Ambiental

1.3.12.1. Calidad del aire

La Comunidad de Madrid cuenta con Red de Control de la Calidad del Aire siendo la estación más cercana al término municipal de Ajalvir la ubicada en el vecino municipio de Torrejón de Ardoz presenta una estación de caracterización para el control del fondo urbano y suburbano, siendo una de las siete estaciones que caracterizan la calidad del aire del Corredor del Henares. La estación se sitúa en el Parque del Ocio a una altitud de 597 m, con coordenadas UTM X: 459.497; Y: 4.477.763.



Los datos de las medias mensuales del año 2021 de los diferentes parámetros que mide la estación son las siguientes:

Contaminantes atmosféricos	2021											
	Torrejón de Ardoz											
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
PM ₁₀ (µg/m ³)	23	30	29	16	14	19	22	31	18	23	15	27
PM _{2,5} (µg/m ³)	18	16	16	10	10	12	11	15	9	11	9	14
NO ₂ (µg/m ³)	40	26	24	17	16	14	15	16	20	29	26	29
NO (µg/m ³)	27	11	6	3	3	2	2	2	4	10	10	22
NO _x (µg/m ³)	82	43	33	22	20	17	19	20	27	44	42	63
O ₃ (µg/m ³)	34	42	55	68	73	80	80	79	58	41	38	26

Contaminantes registrados por la estación de calidad del aire en 2021. Fuente: Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid.

Por otro lado, la Comunidad de Madrid realiza informes periódicos de los datos registrados por las estaciones, analizando el cumplimiento de los “valores límite” y “valores objetivo” establecidos en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

Se han utilizado los datos más actualizados a la fecha de redacción del presente documento, correspondientes al año 2021 registrados en la estación de “Torrejón de Ardoz”, indicando en color rojo las superaciones de los “valores límite” o “valores objetivo” establecidos por la legislación vigente, y en verde si no se han superado:

Contaminantes	Dato registrado	Valor Límite - Valor Objetivo	
Partículas en Suspensión de 10µ (PM10)			
Nº superaciones del valor límite diario	19	35	sup (50µg / m ³)
Media anual	22	40	µg / m ³

Partículas en Suspensión de 2,5µ (PM2,5)			
Media anual	12	25	µg / m ³
Dióxido de Nitrógeno (NO ₂)			
Nº superaciones del valor límite horario	0	18	sup. (200 µg/
Media anual	23	40	µg/ m ³
Ozono Troposférico (O ₃)			
Nº Superaciones del valor objetivo protección salud humana	41	25	Sup. promedio 3 años
Superación del Umbral de información a la población o Umbral de alerta	4 - 0	180 - 240	µg/ m ³
Valor AOT40 protección de la vegetación	21.959	18.000	µg/ m ³ *h promedio 5

Superaciones de los “valores límite” o “valores objetivo” regulados en el RD102/2011. Fuente: Informe Anual sobre la Calidad del Aire en la C. de Madrid. Año 2021. D.G. Medio Ambiente y Sostenibilidad

En este sentido, podemos determinar que la calidad del aire del ámbito de estudio es buena, aunque existen problemas puntuales en los valores objetivo del ozono para la protección de la salud humana y para la vegetación, además de superar el umbral de información en 4 ocasiones.

1.3.12.2. Cambio climático

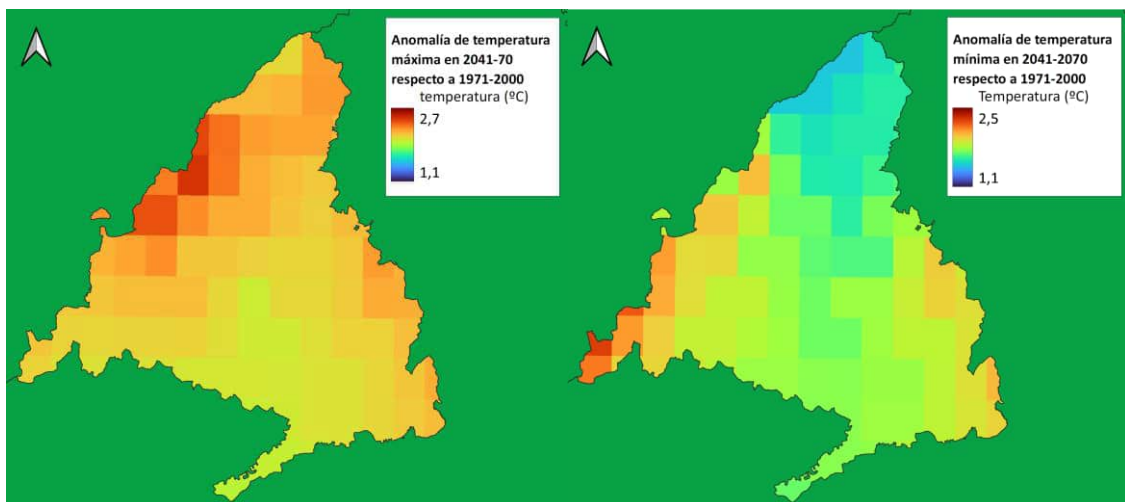
El clima está cambiando como consecuencia de las actividades humanas debido a las emisiones de gases de efecto invernadero (en adelante GEI) asociadas a la utilización de combustibles fósiles y a la deforestación. Estos cambios del clima son inevitables y los diferentes sectores de actividad han de adaptarse a estos cambios con el objetivo de reducir la vulnerabilidad y los riesgos de desastres asociados. En este contexto de adaptación al cambio climático, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico ha desarrollado, en el marco del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático, el Visor de Escenarios de Cambio Climático, concebido como una plataforma de fácil acceso para conocer, visualizar y descargar las proyecciones más actualizadas para el clima futuro de nuestro país.

Estas proyecciones regionalizadas de cambio climático para España se basan, a su vez, en las proyecciones de emisiones de GEI globales del Quinto Informe de Evaluación del IPCC (Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático) en el marco de la iniciativa Escenarios PNACC y concretamente, de la colección de Escenarios PNACC 2017.

A continuación, se muestran los datos descritos en formato gráfico representando, como se ha dicho, la anomalía o el cambio de las variables respecto a 1971-2000, para el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, ya que no existe dicha información para un ámbito geográfico más cercano a la zona de estudio.

Respecto a las temperaturas máximas se ha modelizado un aumento de 2,13° C de promedio para todo el periodo analizado (2020-2100) respecto al periodo de referencia para la Comunidad de Madrid bajo el escenario RCP4.5. Si nos centramos en la evolución se observa una mayor intensidad del aumento desde 2020 hasta 2050 aproximadamente, en donde los incrementos se moderan, aumentando ya muy levemente en la segunda mitad del siglo XXI.

Para las temperaturas mínimas el patrón en la evolución es muy similar al observado para las temperaturas máximas, observándose un aumento más intenso en los primeros 40 años del siglo XXI. En promedio, los modelos muestran un aumento de las temperaturas mínimas de +1,75° C respecto al periodo base (1971-2000).

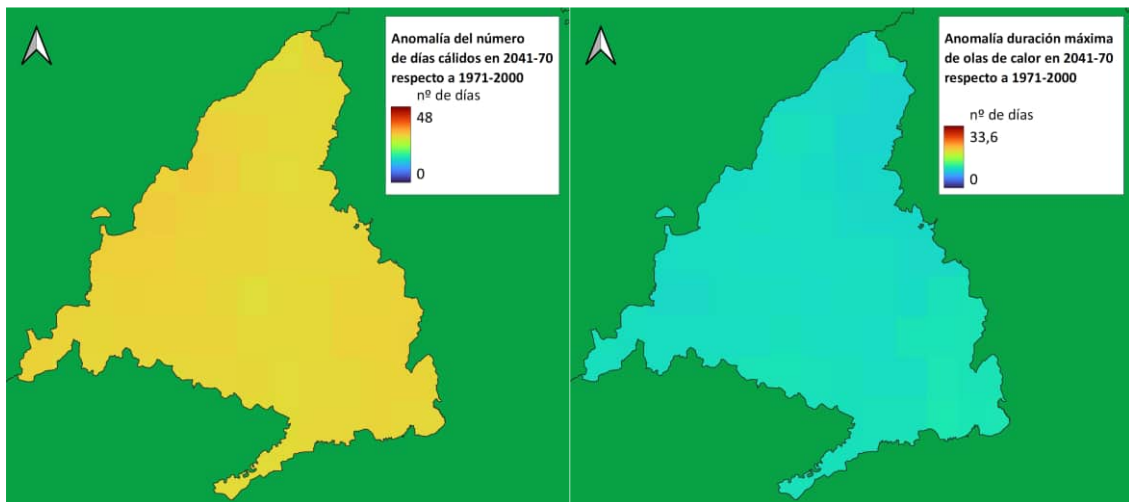


Cambio de las temperaturas máximas y mínimas en (°C) 2041-70, bajo el escenario de emisiones RCP4.5, en la C. M. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Visor de Adaptecca

En cuanto a la evolución del número de días cálidos, se observa que aumentan, y en promedio, para la serie 2020-2100 el aumento de número de días cálidos se sitúa en 28,3 días al año.



En lo que respecta a la duración máxima de las olas de calor, el número de días de estos fenómenos térmicos extremos se mantiene en un leve crecimiento hasta 2038, año a partir del cual los modelos muestran un aumento del número de días más elevado progresivamente, hasta estabilizarse en torno al año 2075. En promedio, para la serie 2020-2100 el aumento de la duración máxima de las olas de calor se sitúa en 10,4 días al año.

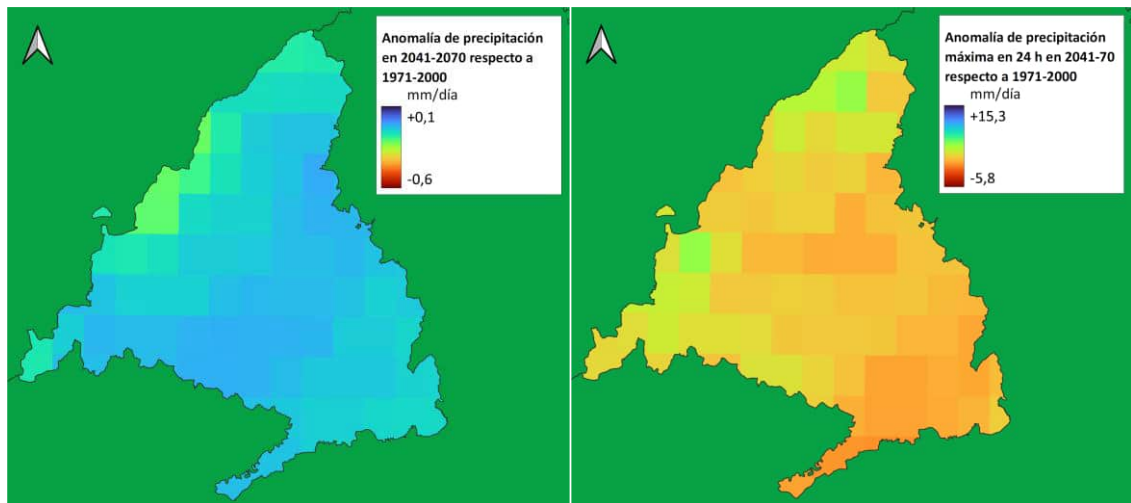


Cambio del número de días cálidos y de la duración máxima de olas de calor de 2041-70, bajo el escenario de emisiones RCP4.5, en la C. M. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Visor de Adapteca

A partir de los datos y mapas anteriores, se ha llevado a cabo una extrapolación de las principales variables climáticas de temperatura en el municipio de Ajalvir.

Variables climáticas		Anomalia en 2041-70 respecto a 1971-2000
Temperaturas	Temperatura máxima	+2,22° C a +2,89° C
	Temperatura mínima	+2,41° C a +2,50° C
	Temperatura máxima extrema	+1,79° C
	Temperatura mínima extrema	+1,96° C a +2,72° C
	Nº de noches cálidas	+45,68 noches
	Nº de días cálidos	+38,4 días
	Nº días con temperatura >20°C	+26,85 días a +20,52 días
	Grados-día de refrigeración	+167,35° a +177,04°
	Grados-día de calefacción	-563,14°
	Duración máxima olas de calor	+15,38 días a +15,31 días
	Amplitud térmica	+0,39° C a +0,41° C

Respecto a las variables pluviométricas, los datos son muy heterogéneos para la Comunidad de Madrid. En líneas generales parece que habrá un mayor número de años con precipitación inferior al periodo base (1971-2000), aunque se observan años más lluviosos. En promedio, para la serie 2020-2100 la anomalía de precipitación respecto al periodo base (1971-2000) es de -0,06 mm/día.



Cambio de la precipitación y de la precipitación máxima en 24 horas en 2041-70, bajo el escenario de emisiones RCP4.5, en la C. M. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Visor de Adaptecca

La precipitación máxima en 24 horas es interesante desde el punto de vista de los riesgos para infraestructuras, edificaciones y otros daños materiales e incluso humanos. Las proyecciones muestran un incremento notable de la precipitación acumulada en 24 horas, estando la mayor parte de los años modelizados con aumentos que podrían alcanzar los 7 mm/día, aunque en promedio el valor para la serie temporal analizada es de +2,16 mm/día.

A partir de los datos y mapas anteriores, se ha llevado a cabo una extrapolación de las principales variables climáticas de precipitación en el municipio de Ajalvir.

Variables climáticas		Anomalía en 2041-70 respecto a 1971-2000
Precipitación	Precipitación	-0,07 mm
	Precipitación máxima en 24 h	+2,46 mm a +4,03 mm
	Nº de días de lluvia	-8,63 días a -11,02 días
	Nº días de precipitación <1mm	+8,58 días
	Nº días consecutivos de precipitación <1mm	+7,52 días
Evapotranspiración potencial		+11,73 a +15,27

1.3.12.3. Huella de Carbono

En el Documento Inicial Estratégico (Estudio de cambio climático) se ha realizado una estimación de las emisiones de Gases Efecto Invernadero (GEI) que se están produciendo en la actualidad en el municipio de Ajalvir.

De los datos del Plan General propuesto se han estimado que las superficies y edificabilidades totales de cada uso correspondientes al municipio de Ajalvir con el Plan General a techo de planeamiento son las siguientes:

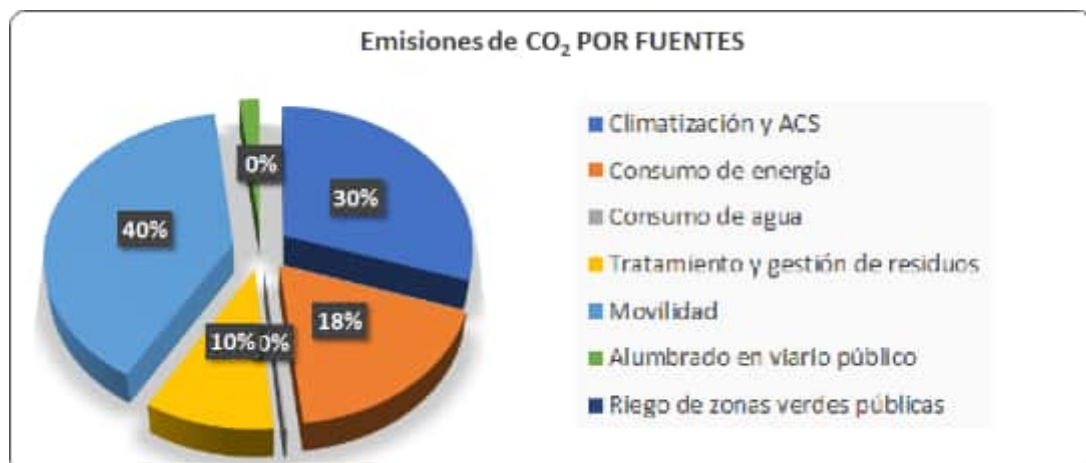


	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² e	Nº de viviendas
Residencial	2.066.336	1.210.818	4.972
Activ. Económicas	2.894.737	1.199.934	
Terciario	259.321	179.579	

Según la estimación realizada en el mismo el resultado de las emisiones de gases de efecto invernadero por los usos desarrollados en el municipio en kg equivalentes de CO₂ son las siguientes:

Emisiones totales	
Uso residencial	18.144.535,45
Uso terciario	14.734.925,85
Uso industrial	8.204.673,81
Viaro y zonas verdes	791.608,84
Emisiones por fuentes	
Movilidad	16.546.299,72
Climatización y ACS	12.572.181,65
Consumo de energía	7.642.084,41
Trat. y gestión de residuos	4.227.744,24
Alumbrado en viario público	791.608,84
Consumo de agua	95.825,10

En el siguiente gráfico se desglosan las emisiones de CO₂ por fuentes emisoras de gases de efecto invernadero.



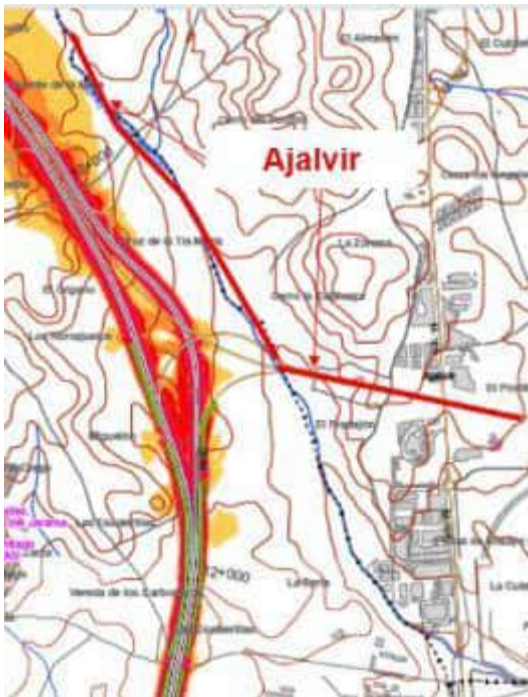
1.3.13. Medio ambiente sonoro

Tal y como se ha desarrollado en el Documento Inicial Estratégico, para analizar el confort sonoro del ámbito en la zona de estudio se ha tomado como referencia de partida el Mapa Estratégico de Ruido de las carreteras M-50, M-108 y M-113 (2018) y los Mapas Estratégicos de Ruido de los aeropuertos de Torrejón de Ardoz y aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas.

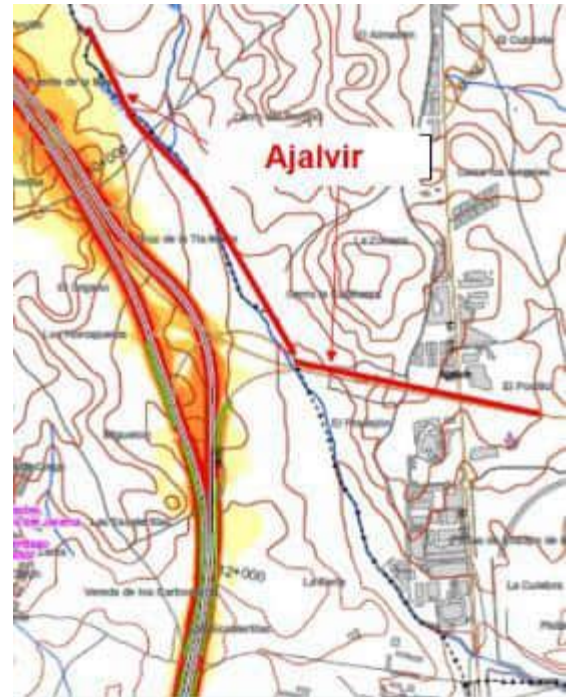
1.3.13.1. Carreteras.

Para tener una visión de la afección sonora en el ámbito de estudio muestran los mapas de isófonas totales en la zona en dos de los periodos establecidos por la legislación vigente (el de tarde es similar al del día).

En el Mapa Estratégico de Ruido de la M-50 se observa que ninguno de los suelos del municipio de Ajalvir resulta afectado, en ningún periodo, por su huella sonora.

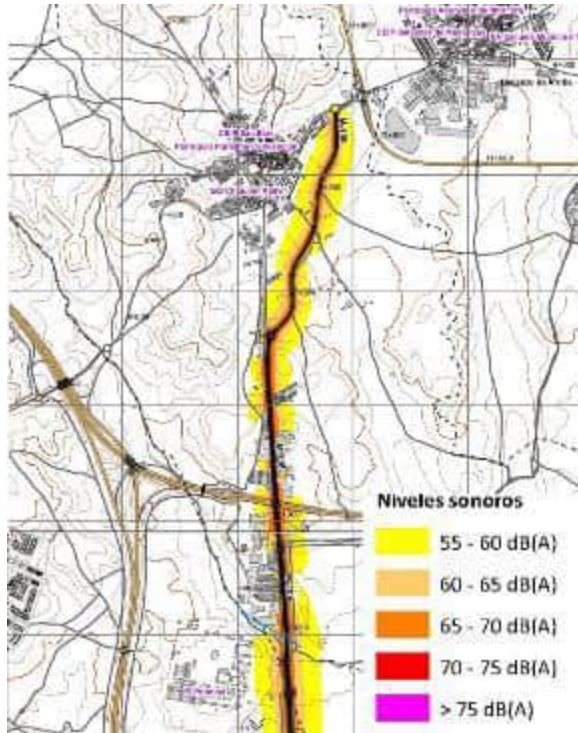


Mapa de isófonas de la carretera M-50 en proximidades de Ajalvir durante el periodo día.

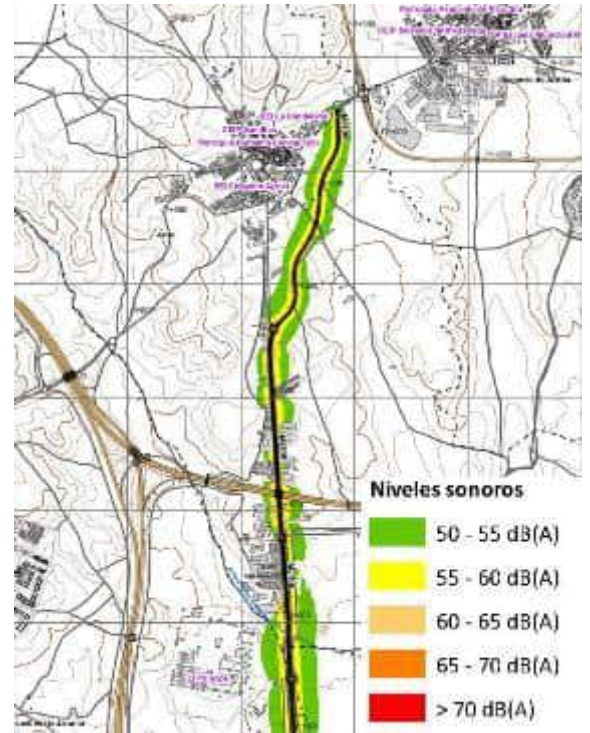


Mapa de isófonas de la carretera M-50 en Ajalvir durante el periodo noche.

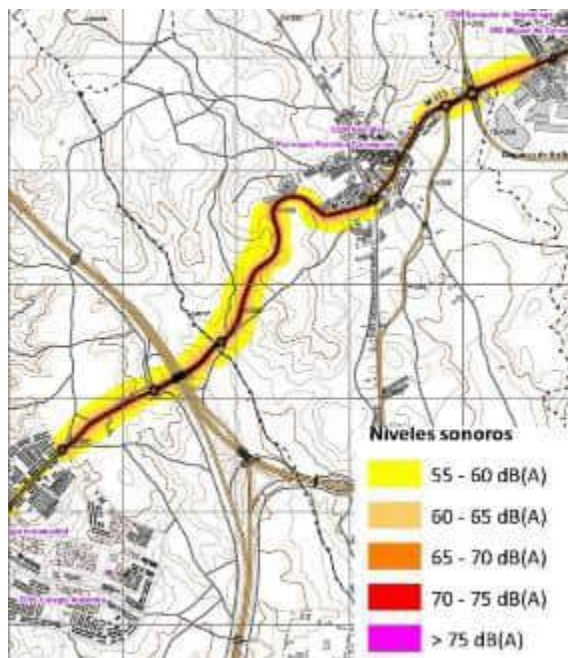
En el Mapa Estratégico de Ruido de la M-108 y M-113 se observa se ven afectados por la huella sonora los suelos urbanos industriales a lo largo de la carretera M-108, mientras que los suelos industriales de los Polígonos Ajalvir 2000 y Soria, al suroeste del casco urbano, y la urbanización La Ermita, al noreste del casco urbano, se encuentran dentro de la huella sonora de la carretera M-113.



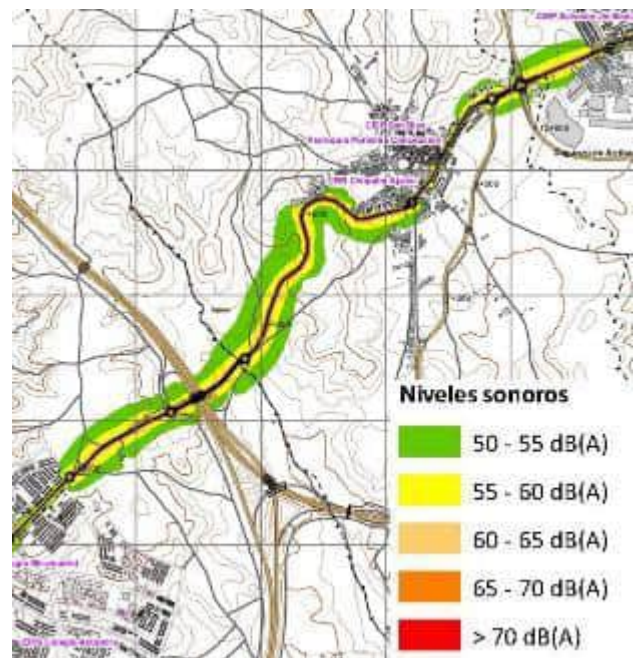
Mapa de isófonas de la carretera M-108 en Ajalvir durante el periodo día.



Mapa de isófonas de la carretera M-108 en Ajalvir durante el periodo noche.



Mapa de isófonas de la carretera M-113 en Ajalvir durante el periodo día.

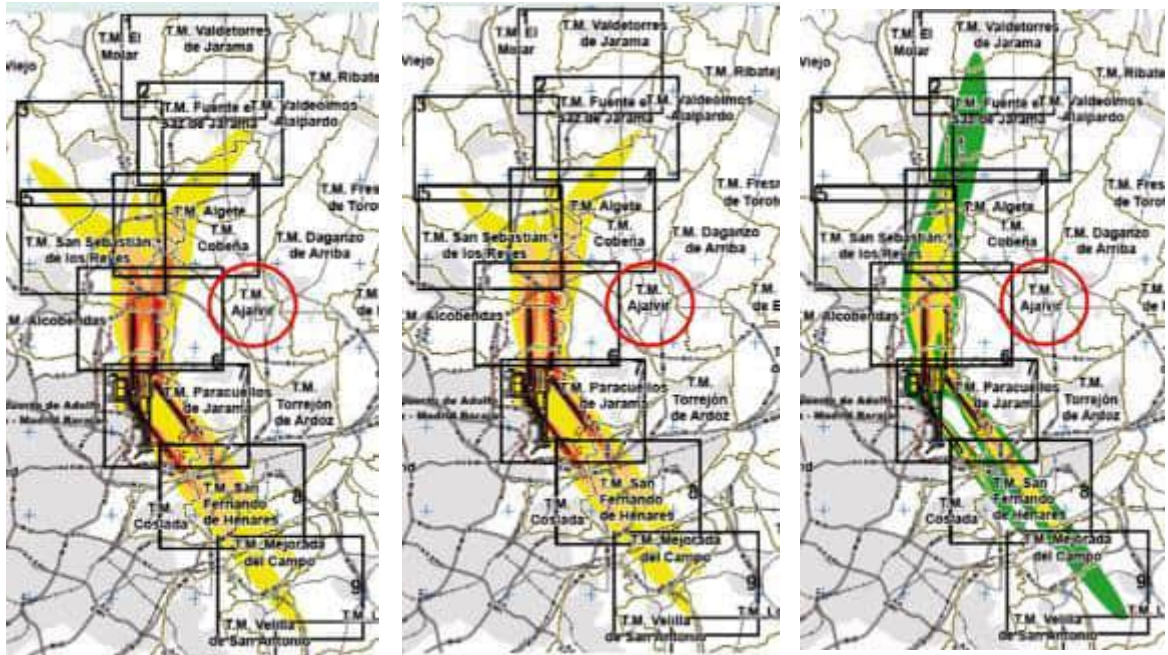


Mapa de isófonas de la carretera M-113 en Ajalvir durante el periodo noche.

1.3.13.2. Aeropuertos.

La ubicación del municipio de Ajalvir en las proximidades de los aeropuertos de Torrejón y Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

Como se aprecia en el Mapa Estratégico del Aeropuerto de Madrid Barajas el término municipal de Ajalvir no se encuentra afectado, en ningún periodo, por su huella sonora.



Mapa Estratégico de Ruido del Aeropuerto Madrid-Barajas

De igual manera, en el Mapa Estratégico Ruido del Aeropuerto de Torrejón también se aprecia que el término municipal de Ajalvir no se encuentra afectado, en ningún periodo, por su huella sonora de éste.



Mapa Estratégico de Ruido del Aeropuerto de Torrejón

1.3.14. Calidad de Suelo

Respecto a la calidad de los suelos, se consideran actividades potencialmente contaminantes las recogidas en el 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.



En el análisis histórico de los usos desarrollados en los ámbitos previstos por el planeamiento propuesto realizado en el Documento Inicial Estratégico se puede observar que en todos los suelos urbanizables destinados a usos residenciales industriales y equipamientos no han presentado ninguna actividad potencialmente contaminante durante todo el periodo analizado (1946-2022). Por ello y dado que la ordenación del planeamiento con suelos urbanizables sectorizados de uso industrial en las fases siguientes de la tramitación se deberá de realizar un informe de situación de estos suelos, así como determinar su blanco ambiental.

1.3.15. Calidad de Agua

1.3.15.1. Vertidos autorizados

De acuerdo con el censo de vertidos autorizados de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el término municipal de Ajalvir a fecha de junio de 2022 no se registra ningún vertido autorizado en su término.

1.3.16. Redes de control de la calidad de las Aguas

Como ya se ha comentado en apartados anteriores el municipio de Ajalvir se ubica en la cuenca hidrográfica del Tajo. La Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), organismo encargado de la gestión de las aguas de la Cuenca del Tajo, realiza el control sistemático de la calidad físico-química y biológica de las aguas superficiales, así como el control del estado químico de las masas de agua subterráneas.

Para llevar a cabo esta tarea, dispone de una serie de redes de control distribuidas por toda la cuenca. De acuerdo con la información disponible en la web de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el término municipal de Ajalvir no se ubica ninguna estación de la red de vigilancia de la calidad de las aguas.

1.3.17. Gestión del Residuos

La gestión de los residuos urbanos en la Comunidad de Madrid se realiza a través de mancomunidades municipales. Cada una de ellas comprende un grupo de municipios y cuenta con una serie de instalaciones para la correcta gestión de los residuos de ese territorio. El municipio de Ajalvir se encuentra dentro de la Mancomunidad del Este, destacando entre sus instalaciones las siguientes:

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

Ajalvir dispone de un punto limpio municipal localizado en la calle de Paracuellos (frente al cementerio) en el que se admiten los siguientes residuos de origen doméstico: Plásticos; metales; vidrio; papel y cartón; escombros; baterías; pilas; aceite de motor; aceite vegetal; medicamentos; radiografías; pinturas; fluorescentes; frigoríficos; electrodomésticos; aerosoles; maderas; ordenadores; termómetro; envases contaminados.



1.4. Afecciones Sectoriales

El municipio de Ajalvir se ve afectado en todo su territorio por diferentes protecciones y afecciones derivadas de la legislación sectorial.

Dichas afecciones se producen como consecuencia de la existencia de redes de carreteras de titularidad estatal y autonómica (R-50; M-50; M-113 M-100 y M-108), redes de líneas eléctricas de alta tensión, vías pecuarias, arroyos, espacios protegidos... Las legislaciones sectoriales que regulan estas materias establecen diferentes tipos y grados de protección o afección aplicable en el territorio y, por tanto, vincularán las determinaciones del planeamiento general.

En materia medioambiental, el término municipal se encuentra afectado por los siguientes espacios protegidos:

- **Red Natura** – Ajalvir se encuentra afectado por su situación privilegiada en las siguientes zonas:
 - o Zona de especial protección para las aves (ZEPA). Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares.
 - o Zona de Especial conservación (ZEC). Cuenca de los ríos del Jarama y Henares.

Esta afección ambiental se gestiona con el Plan de Gestión Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del consejo de Gobierno, por el que se declara zona especial de conservación el lugar de importancia comunitaria “Cuencas de los Ríos Jarama y Henares” y se aprueba el Plan de Gestión de los espacios protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección para las denominada “Estepas cerealistas de los Ríos Jarama y Henares” y de la zona especial de conservación denominada “Cuencas de los Ríos Jarama y Henares”.

- **Hábitats de Interés comunitario.**

El municipio de Ajalvir está afectado por el hábitat CH-6420 “*Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del molinion-Holoschoenion.*”

- **Áreas de Interés Forestal.**

- **Vías Pecuarias.** En relación a la existencia de vías pecuarias, el artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, establece que los planes generales de Ordenación Territorial y, en su caso, las normas subsidiarias de planeamiento calificarán como suelo no urbanizable protegido de vías pecuarias.

- **Aguas** – En relación a la zona de protección de los arroyos se cumplirán las determinaciones impuestas por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas en donde se establecen las zonas de dominio público, zona de servidumbre y zona de policía, situadas a 5 y 100 metros de anchura respectivamente de los márgenes de los cauces fluviales contemplados en su artículo 6. También se tiene que considerar las zonas de afección ambiental recogidas en el reglamento de Confederación hidrográfica del Tajo.

De la legislación enumerada en el punto anterior, que relaciona la legislación sectorial y específica que afecta al Municipio, se extrae la siguiente relación de afecciones sectoriales.



1.4.1. Carreteras Estatales.

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Afecciones

- Zona de dominio público (art.29 Ley 37/2015)

Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno de:

- Autopistas y autovías: 8 metros.
- Carreteras convencionales: 3 metros.

- Zona de servidumbre (art.31 Ley 37/2015)

Está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas delimitadas internamente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de:

- Autopistas y autovías: 25 metros.
- Carreteras convencionales: 8 metros.

- Zona de Afección (Art. 32 Ley 37/2015)

Está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de:

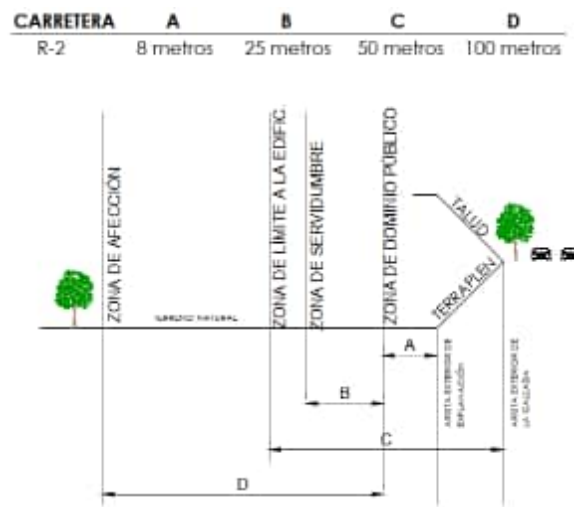
- Autopistas y autovías: 100 metros.
- Carreteras multicarril o convencionales: 50 metros.

- Zona de Limitación a la edificabilidad (Art. 33 Ley 37/2015)

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación, se prohíbe en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones a existentes.

A ambos lados de las carreteras se sitúa la línea a una distancia:

- Autopistas y autovías: 50 metros.
- Carreteras multicarril o convencionales: 25 metros.



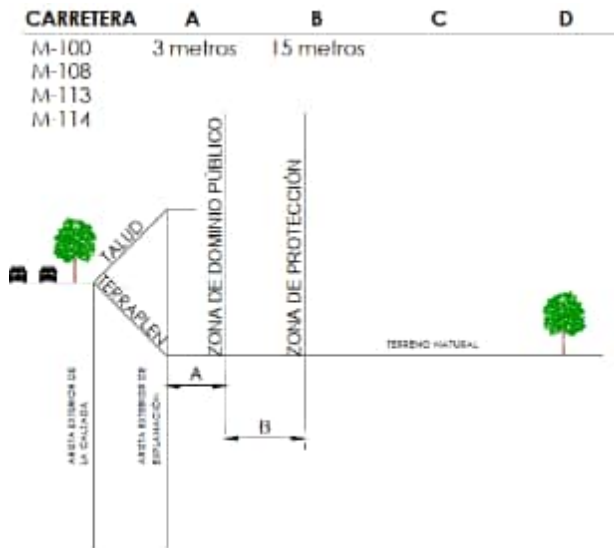
Afecciones de carreteras del Estado. Fuente: Ley 37/2015. Elaboración Propia

1.4.2. Carreteras autonómicas.

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Reglamento 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de Carreteras de las Comunidad de Madrid

Afecciones (Artículo 30 Ley 3/1991).

- Dominio Público
 - Autopistas y autovías – 8 metros
 - Carreteras – 3 metros
 - Carreteras en trama urbana – Hasta la alineación de la edificación
- Zonas de Protección
 - Autopistas y Autovías – 25 metros
 - Carreteras integradas en la red principal y resto-15 metros



Afecciones de carreteras Autonómicas. Fuente: Reglamento 29/1993. Elaboración Propia

1.4.3. Aguas

- Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 abril, Aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Afecciones.

- Zona de Dominio Público: (Art. 2 RDL 1/2001).

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado:

- Aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- Cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Lechos de lagos y lagunas y los de embalses superficiales en cauces públicos.
- Acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.
- Zona de Servidumbre: (Art. 6 RDL 1/2001 y 7,8 Reglamento Agua).

Los márgenes de los terrenos que lindan con los cauces, están sujetos, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de **5 metros de anchura**, para uso público que se regulará reglamentariamente.

- Zona de Policía: (Arts. 9 y 78 Reglamento Agua).

Los márgenes de los terrenos que lindan con los cauces, están sujetos, en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de **100 metros de anchura** en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.



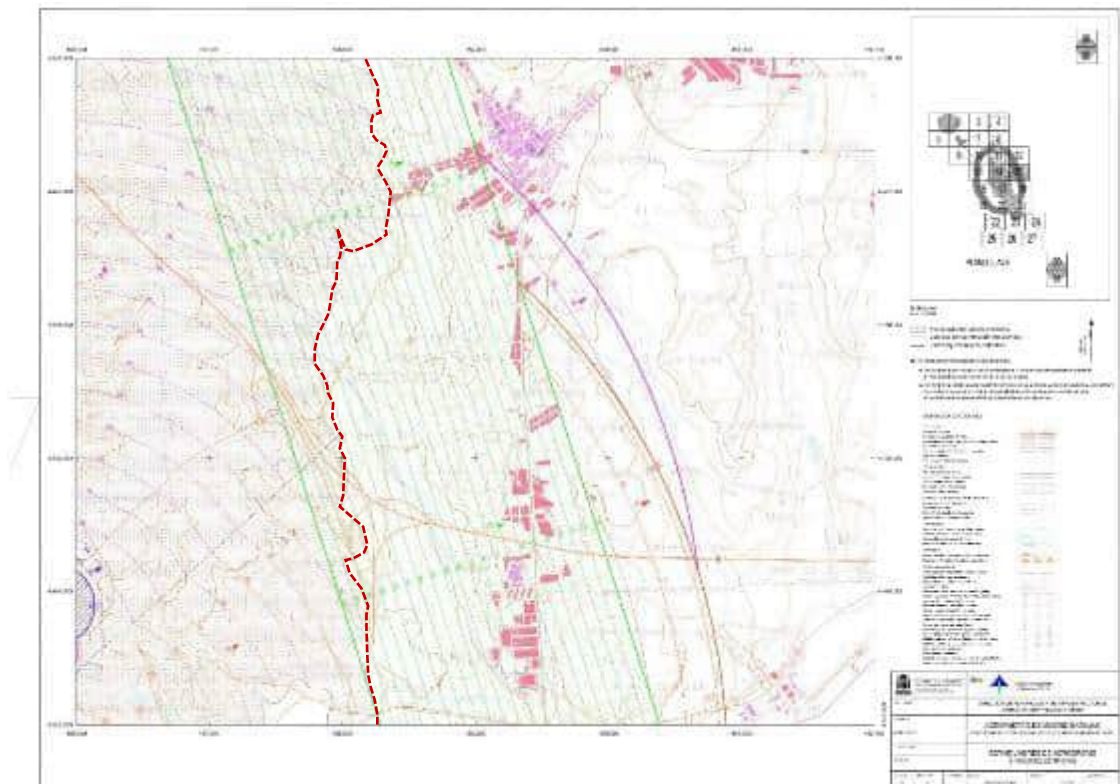
Esquemas afecciones Ley 1/2001, de aguas. Elaboración Propia

1.4.4. Servidumbres aeronáuticas.

Las servidumbres aeronáuticas han sido modificadas por Real Decreto 642/2019, de 8 de noviembre, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre la Navegación Aérea, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 27 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Por lo tanto, estas servidumbres quedan incorporadas en los planos del Plan Director del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999.

A continuación se adjunta plano donde podemos comprobar la servidumbre aeronáutica (área de servidumbre vulnerada por el terreno) que afecta al termino municipal de Ajalvir en su lado oeste.



Área de servidumbre vulnerada por el terreno. Fuente: Elaboración Propia desde la base de AENA



1.4.5. Vías pecuarias

1.4.5.1. Normativa Estatal.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Afecciones (Artículo 4 Ley 3/1995).

- Dominio público.
 - Cañadas < **75 metros**.
 - Cordeles < **37,5 metros**.
 - Veredas < **20 metros**.

1.4.5.2. Normativa Autonómica.

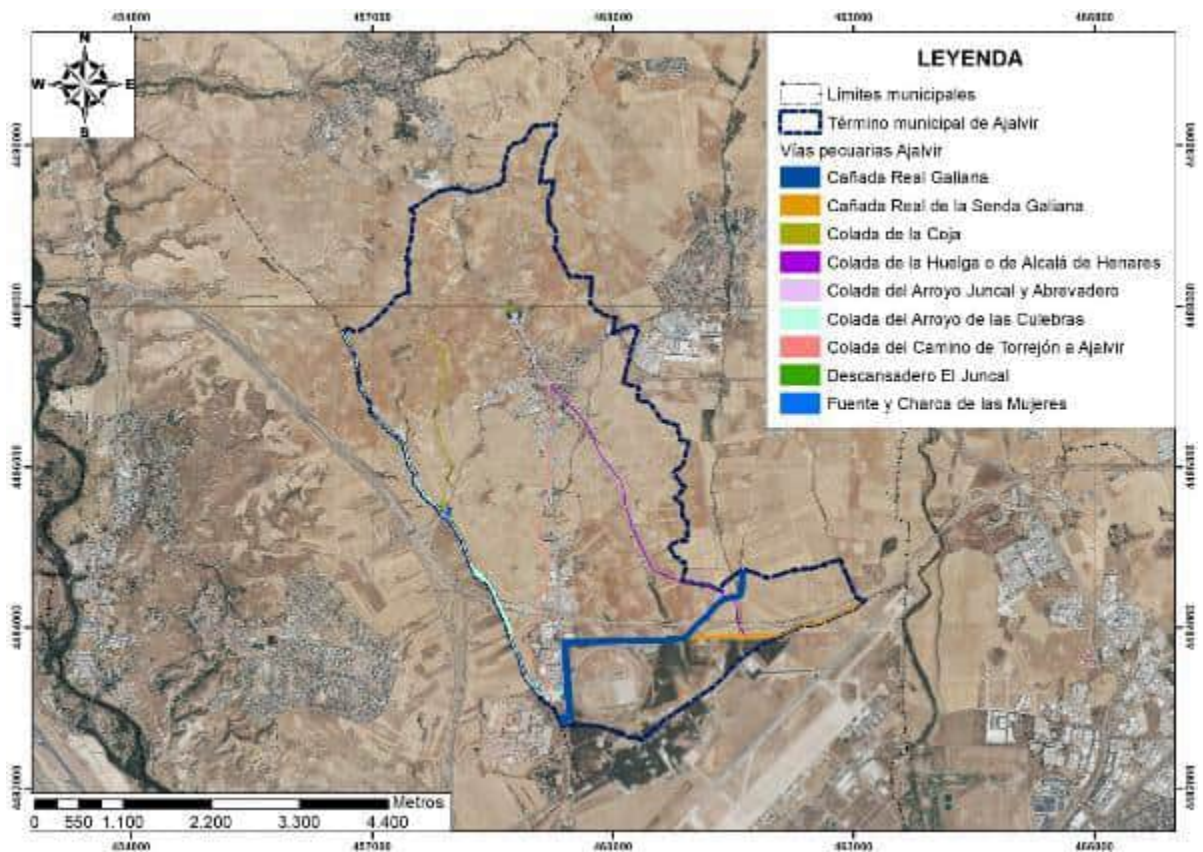
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid

En el término municipal de Ajalvir se encuentran las siguientes vías pecuarias:

- **Cañada Real Galiana.** Discurre desde el límite más suroeste con Paracuellos del Jarama, para discurrir en paralelo con la carretera M-108, para coger dirección este, circundando el límite de la zona aeroportuaria de la Base Militar de Torrejón para salir del municipio por el extremo sureste al municipio de Daganzo de Arriba. La anchura legal es de 75,22 m con una longitud en el municipio de 2.200 m. No presente ni deslinde ni amojanamiento.
- **Cañada real de la senda Galiana.** Vía pecuaria que discurre desde la Cañada Real Galiana en sentido este y en paralelo al trazado de la autopista R-2 y la zona aeroportuaria de la Base Militar de Torrejón hasta salir por el límite sureste del término de Ajalvir. Su longitud es de 2.150 m con una anchura legal de 37,61 m y no se encuentra deslindada ni amojonada.
- **Colada de la Coja.** Vía pecuaria que discurre a lo largo del barranco de la Caja de Culebras (afluente del arroyo de las Culebras) hasta contactar con la Colada del Arroyo de las Culebras. La longitud de su trazado en Ajalvir es de 2.300 m con una anchura legal de variable en su longitud y no presenta ni deslinde ni amojanamiento.
- **Colada de Arroyo de las Culebras.** Discurre por toda la longitud del límite municipal más occidental a lo largo del arroyo de las Culebras. La longitud de esta vía pecuaria en el municipio es de 6.400 m con una anchura legal de 20 m y no se encuentra ni deslindada ni amojonada.
- **Colada del Camino de Torrejón a Ajalvir.** Vía pecuaria que desde el límite suroeste con Paracuellos del Jarama discurre en sentido norte hasta el casco urbano de Ajalvir en la confluencia de las vías pecuarias Colada del Arroyo Juncal y Abrevadero y Colada de la Huelga o de Alcalá de Henares. Su trazado en el municipio es de 4.500 m con una anchura legal de 6,7 m y no está deslindada ni amojonada.
- **Colada de la Huelga o Alcalá de Henares.** Vía pecuaria que discurre desde la Cañada Real de la Senda Galiana al sureste del término, que con sentido noroeste cruza la Cañada Real Galiana y finaliza su trazado en el casco urbano de Ajalvir. El trazado en el municipio es de 4.200 m con una anchura legal de 10,03 m y no presente ni deslinde ni amojanamiento.



- **Colada del Arroyo Juncal y Abrevadero.** Vía pecuaria que discurre desde el casco urbano de Ajalvir, en la confluencia de las vías pecuarias de Colada de la Huelga o de Alcalá de Henares y Colada del Camino de Torrejón a Ajalvir, que en sentido norte llega hasta la zona del Polideportivo municipal donde se localiza el Descansadero El Juncal. Su trazado discurre por las proximidades del cauce del arroyo de la Huelga. La longitud de esta vía pecuaria es de 1.250 m con una anchura legal variable y sin amojonamiento ni deslinde.
- **Fuente y charca de las Mujeres.** Área pecuaria en la confluencia entre Colada del Arroyo de las Culebras y la Colada de la Coja.
- **Descansadero El Juncal.** Área pecuaria junto al Polideportivo municipal donde termina la vía pecuaria de Colada del Arroyo Juncal y Abrevadero



Mapa de vías pecuarias en el municipio de Ajalvir. Fuente: Comunidad de Madrid.

1.4.6. Instalaciones eléctricas

- Real decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, Regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Instrucción técnica complementaria ITC-LAT 07 líneas aéreas con conductores desnudos.



Afecciones.

Se aplicarán los siguientes retranqueos para el paso por zonas en las condiciones más desfavorables del conductor partiendo de la siguiente distancia mínima:

1,5+Del (Tabla 15 de la ITC-LAT-07) en metros con un mínimo de 2 metros.

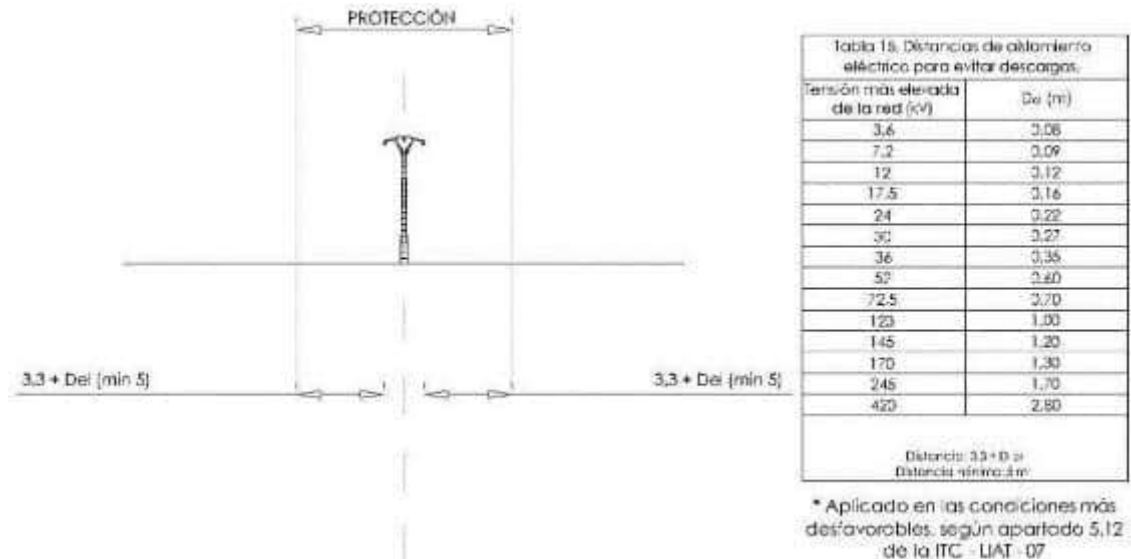
En función de lo anterior se puede generalizar:

- LÍNEAS DE 400 Kv **30 m**
- LÍNEAS DE 220 Kv **25 m**
- LÍNEAS DE 132 Kv **20 m**
- LÍNEAS DE 45-66 Kv **15 m**
- LÍNEAS < 15 Kv **10 m**



Así mismo, de acuerdo con el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, podemos diferenciar:

- Servidumbre de paso aéreo: vuelos, postes, torres o apoyos fijos para los cables y su puesta a tierra, paso o acceso, ocupación temporal de terrenos.
- Servidumbre de paso subterráneo: Ocupación del subsuelo con cables y dispositivos necesarios, paso o acceso y ocupación temporal.



1.4.7. Gasoducto

- Ley 34/1998, de Hidrocarburos.

Es Zona de Dominio Público: Los yacimientos de hidrocarburos y almacenamientos subterráneos y del subsuelo del mar territorial y de los fondos marinos.

Es Zona de Servidumbre de paso: **10 metros**. Comprenderán la ocupación de subsuelo con instalaciones y canalizaciones; el paso y acceso y ocupaciones temporales.

1.4.8. Farmacias

1.4.8.1. Normativa Estatal.

- Ley 16/1997, de 25 de abril, de servicios de las Oficinas de Farmacia.

Afecciones: Módulos de población (Artículo 2 de la L.16/1997).

- 2.800 hab/farmacia; Distancia entre oficinas de farmacias: 250 metros.

1.4.8.2. Normativa Autonómica.

- Ley 5/2005, de 27 junio, Ley de Farmacia de Castilla-La Mancha de 2005.

Afecciones (Art 36 L5/05).

Distancia entre oficinas de farmacia en base al módulo de Población:

- Zona 2.800 hab/Farmacia (salvo zonas rurales, turismos, montaña): **250 metros**.
- Máximo 1.800 hab/Farmacia:
 - > 5.000 hab: **250 metros**.
 - < 5.000 hab: **150 metros**.



1.4.9. Cementerios

- Decreto 72/1999, de 1 de junio, de sanidad mortuoria.

Afecciones.

- Para el emplazamiento de cementerios de nueva construcción y/o la ampliación de los existentes: Zona de protección de **50 metros** de anchura en todo su perímetro, libre de toda clase de construcción excepto zonas ajardinadas y edificios destinadas a usos funerarios

1.4.10. Servidumbres civiles

- Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil.

Afecciones: (Artículos 580 a 593 del Código Civil).

- Servidumbre de Luces.
 - Muros medianeros: no abrir ventanas ni huecos sin consentimiento del otro.
 - Muros no medianeros: permite **ventanas o huecos de 30 cm x 30 cm.**
- Servidumbre de Vistas: (no se aplica si los edificios están separados por vía pública).
 - Vistas rectas: **2 metros.**
 - Vistas de Costado u oblicuas (desde la línea de separación de las 2 propiedades): **60 cm.**
- Servidumbre de Vertiente de tejados.
 - Que las aguas pluviales no caigan sobre predio vecino.
- Servidumbre de Desagüe.
 - Corrales con patios enclavados, dando paso a las aguas por predio contiguo.
- Distancias y Obras Intermedias.
 - Árboles altos: **2 metros.**
 - Árboles bajos: **50 cm.**



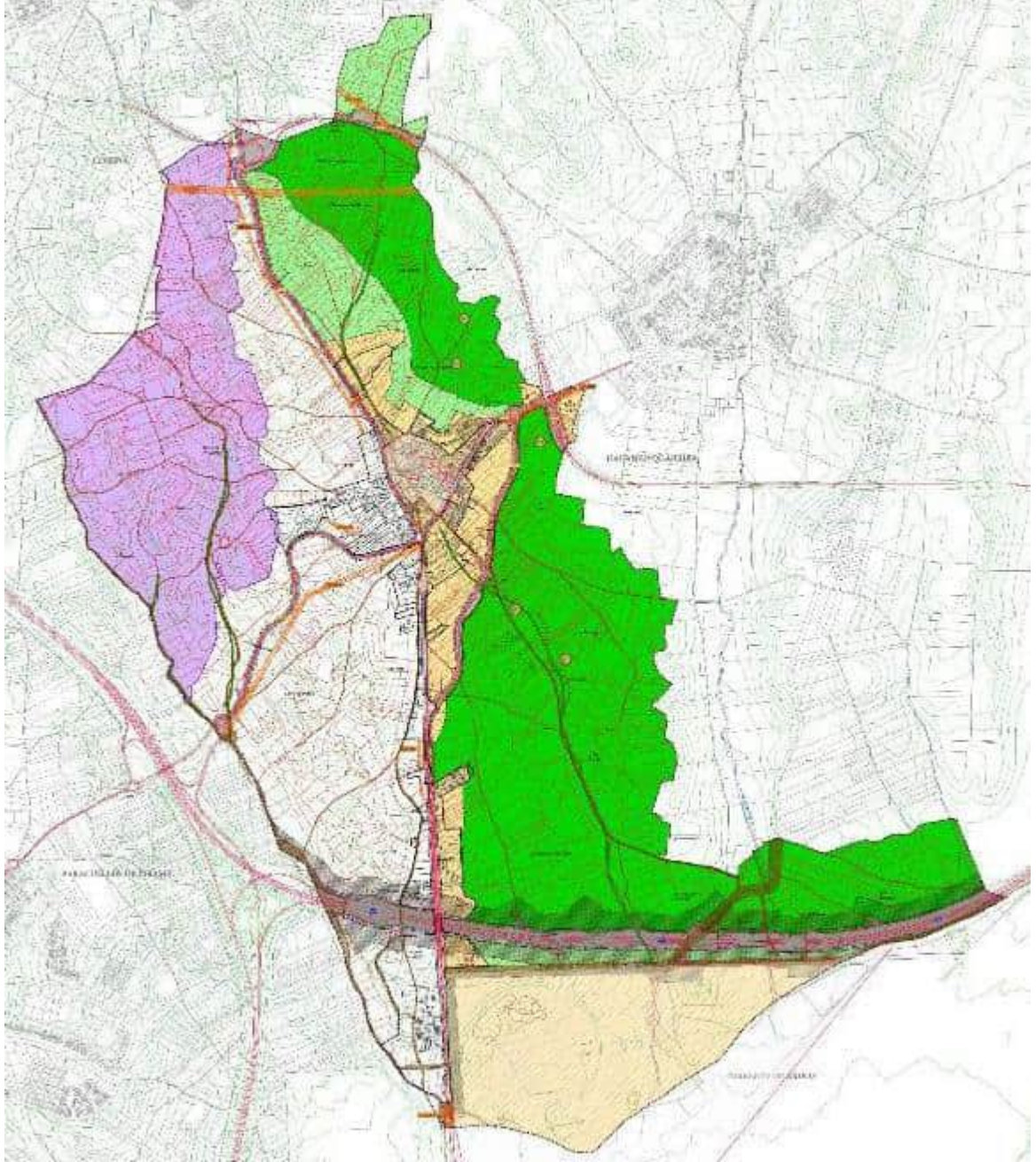
1.4.11. Patrimonio

En el documento se pretende recoger un catálogo de bienes y espacios protegidos que cumpla con Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y ley estatal Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

El municipio de Ajalvir recoge los siguientes bienes del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:

BIENES DE AJALVIR EN EL CATÁLOGO GEOGRÁFICO DE BIENES DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID			
CÓDIGO	NOMBRE	PERIODO	FIGURA
CM/000/0137	Hangar I.N.T.A	1944-1946. Siglo XX	Bien Inmueble. Etnográfico Industrial
CM/002/0001	Los Llanos de Ajalvir	Siglo XVI a XX. Siglo XX	Yacimiento Arqueológico
CM/002/0002	Cerro Palomino	Siglo XVI a XX. Siglo XVI	Yacimiento Arqueológico
CM/002/0003	Camino del Calvario/Llanos del Calvario	Romano	Yacimiento Arqueológico
CM/002/0004	Arenal el Palomino	Siglo XVI a XX	Yacimiento Arqueológico
CM/002/0005	San Roque/Los perales	Siglo XVI a XX	Yacimiento Arqueológico
CM/002/0006	Los Almendros	Siglo XVI a XX	Yacimiento Arqueológico
CM/002/0007	Las Camisas	Siglo XVI a XX	Etnográfico
CM/002/0008	Casco Histórico de Ajalvir	Altromedieval a Bajo medieval. Siglo XVI a XX	Yacimiento Arqueológico
CM/002/0009	Iglesia parroquial de la Purísima Concepción	Siglo XVIII a XIX	Bien de Interés Cultural
CM/002/0010	Fábrica de Harinas	Siglo XIX	Bien de Interés Patrimonial
CM/002/0011	Ermida de San Roque	S.XVII a XVIII	Bien de Interés Patrimonial
CM/002/0012	Casa. Calle Covachuelas, 3	Siglo XIX a XX	Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0013	Casa. Calle Mayor 13-15	S.XX	Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0014	Casa. Calle Procesiones, 10	S.XIX	Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0015	Casa. Calle San Roque 7 y 9		Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0016	Casa. Calle Carlos Ruiz, 16	Siglo XIX a XX	Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0017	Casa. Plaza Mayor s/n	Siglo XIX a XX	Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0018	Casa. Calle Carlos Ruiz nº15	Siglo XIX	Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0019	Casa. Calle Carlos Ruiz nº3	Siglo XVI	Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0020	Casa. Calle Mayor, 3		Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0021	Ermida de La Soledad	S.XX	Bien de Interés Patrimonial

Bienes de Ajalvir incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes del Patrimonio Histórico. Fuente: Dirección General de Patrimonio Histórico. Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid



Afecciones Territoriales. Fuente: Elaboración Propia



1.5. Estudio Socioeconómico del Municipio

Como ya hemos comentado anteriormente, el municipio de Ajalvir es un municipio situado en la provincia de Madrid, perteneciendo este municipio a la zona Norte del Este Metropolitano.

Los Municipios que destacan esta área metropolitana para su estudio son los siguientes: Paracuellos del Jarama, Ajalvir, Alcalá de Henares, Torrejón de Ardoz, Coslada, Mejorada del Campo, Velilla de San Antonio, Rivas Vaciamadrid y Arganda del Rey.



Municipios del Entorno. Zona de Estudio. Elaboración Propia



1.5.1. Población y estructura demográfica del entorno de Ajalvir

Según las cifras oficiales resultantes de la revisión del padrón municipal a 1 de enero de 2021, la población en Ajalvir es de un total de 4.676 habitantes.

La tendencia en la evolución demográfica que se manifiesta en Ajalvir es de crecimiento positivo constante, manifestando un incremento importante en los últimos 10 años, en los que su población se ha multiplicado por dos. Este fenómeno de aumento continuo de la población también sucede en otros municipios de la provincia, siendo en Ajalvir especialmente significativo, y está vinculado, no tanto, al desarrollo local de los mismos sino a su tendencia a convertirse en lugares de primera residencia.

Municipio	Población (2021)	Superficie (Ha)	Densidad (Hab/Ha)
Ajalvir	4.676	1.980	2,36
Nordeste Comunidad	67.841	39.689	1,71
Comunidad de Madrid	6.751.251	803.088	8,41
TOTAL	6.823.768	844.757	12,48

Población de municipios del entorno de Ajalvir. Año 2021. Fuente INE

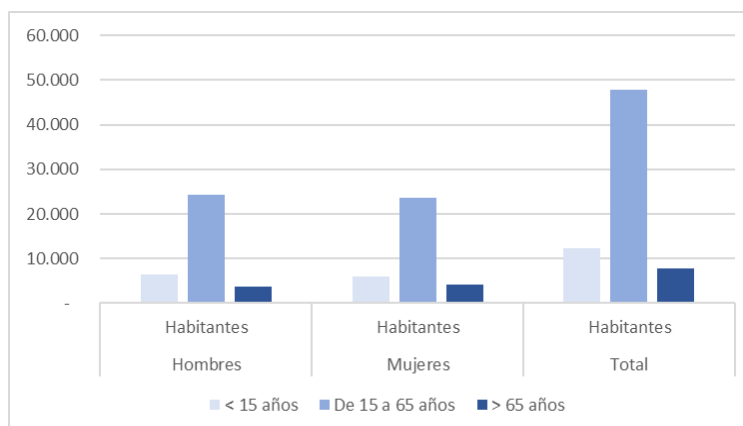
1.5.1.1. Estructura demográfica

El análisis de la demografía del entorno de Ajalvir y de la Comunidad de Madrid ofrece resultados similares a los del municipio. En este sentido, se puede catalogar la población del entorno más inmediato como relativamente joven, ya que es notablemente alta (70%) la franja de población con una edad de 15 a 65, siendo la población activa de la zona.

POBLACION DE DERECHO (Nordeste Comunidad) - 2021						
Grupo de Edad	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
< 15 años	6.393	19%	5.949	18%	12.342	18%
De 15 a 65 años	24.252	71%	23.555	70%	47.807	70%
> 65 años	3.613	11%	4.079	12%	7.692	11%
TOTAL	34.258	50%	33.583	50%	67.841	100%

Población de derecho del entorno Nordeste Comunidad. Año 2019. Fuente INE.

En estos municipios la franja de menos de 15 años, siendo muy baja y se consolida el paulatino envejecimiento de la población. Esta situación se manifiesta en el siguiente diagrama de barras.



Población de derecho del entorno Nordeste Comunidad. Año 2021. Fuente INE



1.5.1.2. Evolución de la Población del entorno de Ajalvir

Por otra parte, a lo largo del periodo de estudio analizado, correspondiente con los veinte últimos años, la tendencia poblacional evolutiva de los municipios que constituyen el entorno no es uniforme dado el elevado número de municipios que lo integran.

EVOLUCION DE LA POBLACION							
Municipio	Población (2001)	Población (2011)	Población (2017)	Población (2019)	Población (2021)	Variación 2001-2021	
						Absoluta	Relativa
Ajalvir	2.386	4.111	4.455	4.712	4.676	2.290	96%
Nordeste Comunidad	29.477	57.929	62.300	65.112	67.841	38.364	130%
Comunidad de Madrid	5.732.433	6.489.680	6.507.184	6.663.394	6.751.251	1.018.818	18%

Variación absoluta y relativa de la población del municipio la zona y la CAM. Fuente INE.

Como se recoge en la tabla anterior, el incremento relativo de población, en el periodo 2001-2021, del municipio de Ajalvir es un mínimo inferior al producido en el Nordeste de la Comunidad pero muy superior al total de la CAM, frenado este último por los numerosos municipios donde se han dado crecimientos negativos.

1.5.2. Estructura de la Población de Ajalvir

1.5.2.1. Evolución de la Población

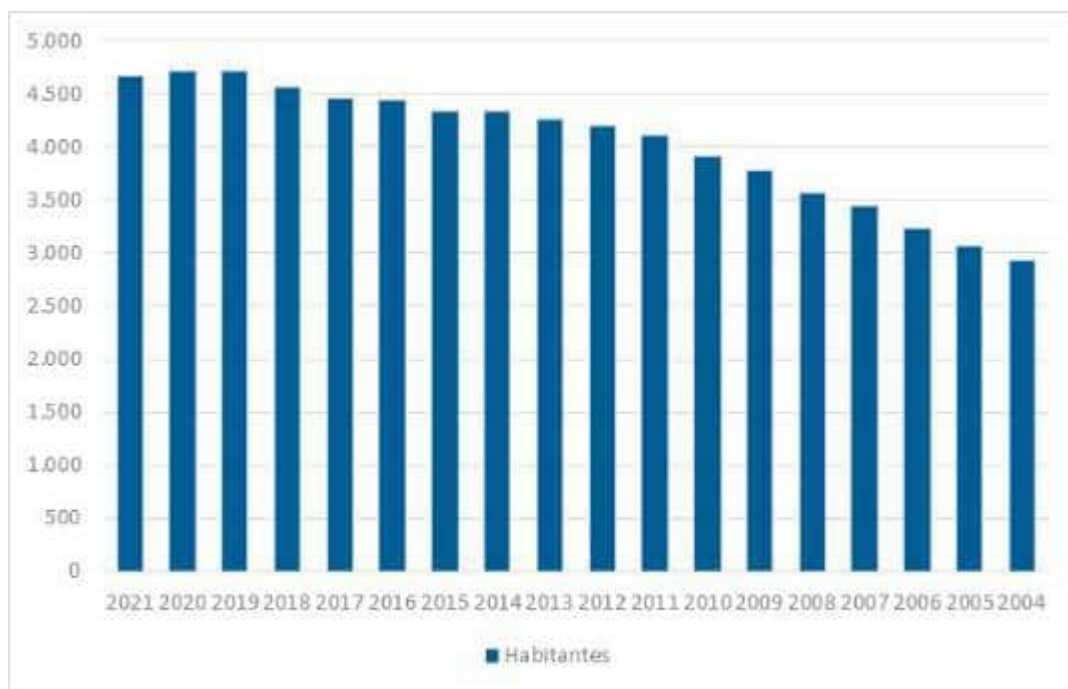
Según los últimos datos de población del Padrón Municipal a 1 de enero de 2021 publicado por el INE, la población de derecho empadronada en Ajalvir resulta un total de **1.286 habitantes**, existiendo un padrón similar en la población de derecho, ya que el 52% de la totalidad son varones y el 48% son mujeres. La superficie del término es aproximadamente de 21.5 Km², y su densidad de 59,81 Hab/km².

EVOLUCION DE LA POBLACIÓN DE DERECHO DE AJALVIR				
Año	Varones	Mujeres	Total	Incremento
2021	2.437	2.239	4.676	-45
2020	2.451	2.270	4.721	9
2019	2.438	2.274	4.712	153
2018	2.374	2.185	4.559	104
2017	2.327	2.128	4.455	15
2016	2.318	2.122	4.440	97
2015	2.276	2.067	4.343	4
2014	2.284	2.055	4.339	78
2013	2.235	2.026	4.261	58
2012	2.202	2.001	4.203	92
2011	2.132	1.979	4.111	202
2010	2.046	1.863	3.909	129
2009	1.967	1.813	3.780	222
2008	1.851	1.707	3.558	110
2007	1.798	1.650	3.448	217
2006	1.680	1.551	3.231	169
2005	1.616	1.446	3.062	137
2004	1.530	1.395	2.925	170

Evolución anual de la población. Año 2021. Fuente INE. Serie padrón municipal.



La tendencia en la evolución demográfica que se manifiesta en Ajalvir ha sido de crecimiento. En el periodo recogido en la tabla anterior, desde el año 2004, el incremento total de la población del periodo es del 160 % (1.751 Habitantes de incremento)



Evolución de la población. Años 2004 a 2021. Fuente INE. Serie padrón municipal.

1.5.2.2. Estructura de la Población

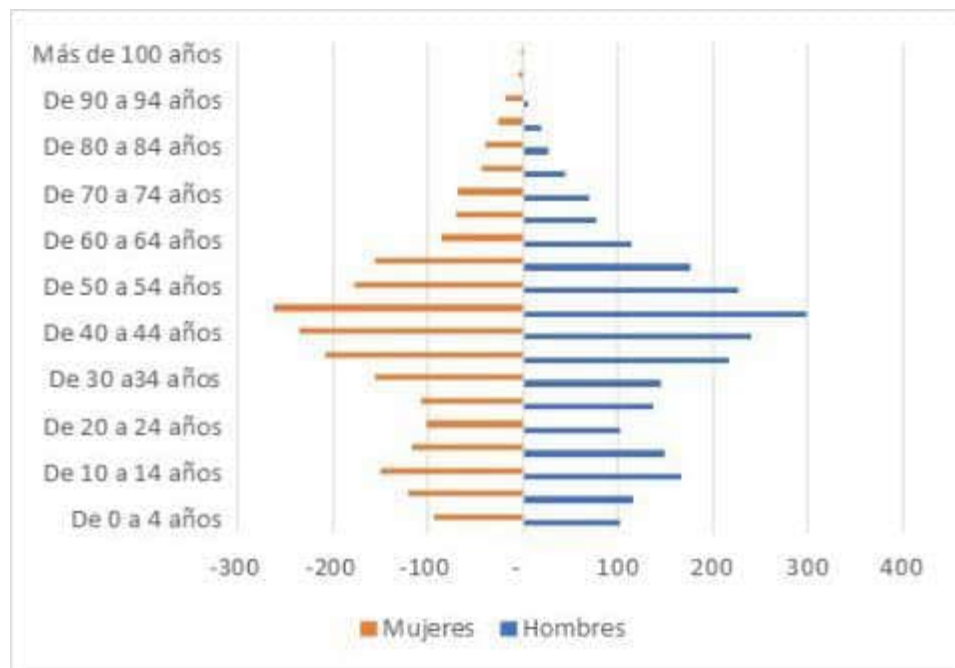
Las pirámides de población son la expresión gráfica de la estructura demográfica, representada por sexo y edad, distribuyendo en grupos quinquenales los efectivos presentes en una determinada población.

A través de su interpretación se pueden apreciar los efectos de diversos fenómenos que afectan a dichas poblaciones, en concreto los impactos de natalidad y fecundidad, la mortalidad y los efectos migratorios.

La representación gráfica de la población de Ajalvir, por estratos de edad nos ofrece una pirámide poblacional en la que se reflejan sus características más representativas:

- Una base de la pirámide normal, en los primeros grupos de edad, manifiesta que el incremento de la población se deriva fundamentalmente del aumento de la tasa de natalidad, y del movimiento migratorio
- Existencia mayoritaria de población en el estrato de edad entre 35-45 años, que representa la mayor parte de la población activa.
- Por último, un volumen de representación bajo en los grupos de edad avanzada con tendencia a incrementarse en años sucesivos dado el crecimiento de la población.

La estructura de la población de derecho de Ajalvir se puede considerar relativamente joven al contar con un porcentaje de población de menores de 15 años representan un 16% de la población, por encima de la representación que supone la franja de mayor edad.



Pirámide poblacional de Ajalvir. Fuente INE. Padrón municipal 2021

En términos generales, en demografía se contempla que una población es considerada como “envejecida” cuando el 10% de sus miembros son mayores de 65 años, circunstancia que se da en el municipio, al alcanzar esta horquilla de población un porcentaje del 11%.

Igualmente, se considera que una población es considerada como “joven” cuando cerca del 73% de sus miembros son mayores de 15 años y menores de 65 años, circunstancia que se da en este municipio al existir un porcentaje del 69% para este grupo de población.

POBLACION DE DERECHO - 2021						
Grupo de Edad	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
< 15 años	385	16%	363	16%	748	16%
De 15 a 65 años	1.808	74%	1.605	72%	3.413	73%
> 65 años	244	10%	271	12%	515	11%
TOTAL	2.437	52%	2.239	48%	4.676	100%

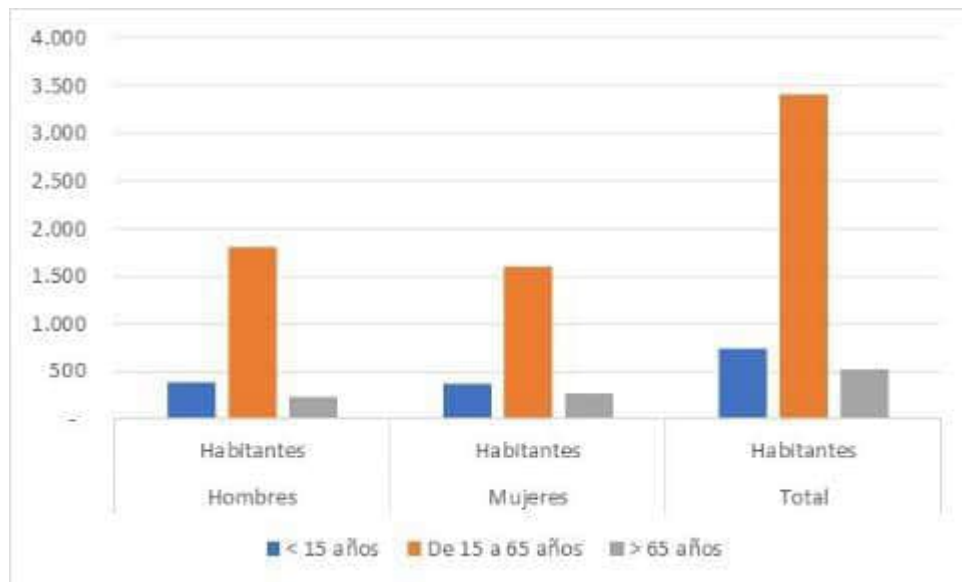
Población de derecho en el municipio de Ajalvir 2021. Fuente INE.

Una población se considera joven cuando su efectivo demográfico de menores de 15 años tiene una representación superior al 33% de la población total, y se estima que una población rejuvenece cuando la proporción de menores de 15 años sobre el total aumenta, es decir, cuando sus efectivos superan en más de cinco puntos a los grupos seniles. Este caso se da en Ajalvir ninguna de las dos exigencias anteriores ya que el porcentaje de menores de 15 años es inferior al 33% y tan sólo supera en 5 puntos al porcentaje de mayores de 65 años.

Resumiendo los puntos anteriores, la mayoría de la población se encuentra en la franja activa desde el punto de vista laboral, lo que da lugar a cierta independencia económica, a la necesidad de viviendas, etc.



Lo anterior supone la existencia de necesidades a las que el municipio debe dar respuesta, generando a su vez reciprocidad ya que estos colectivos son los que cuentan con mayor potencial de asumir desarrollos y, en consecuencia, de aporte de impuestos y tasas.



Estructura de población del municipio de Ajalvir en diagrama de barras. Fuente INE. Padrón 2021

1.5.2.3. Inmigración

El movimiento migratorio expresa las bajas y altas de población que existe en un territorio. El colectivo de inmigrantes es un colectivo emergente que adquiere cada vez mayor importancia dentro de la realidad social de la provincia. Se caracteriza por ser una población en edad joven, por lo que su contribución a nuestras pautas demográficas afecta sobre todo a un aumento de la natalidad, además de producirse un volumen mayor de población en la tasa de actividad. Es posible que los datos que se proporcionan de inmigración no sean del todo correctos ya que existe un margen para los que no están inscritos legalmente en el municipio.

En el caso de Ajalvir, de acuerdo con los datos de padrón municipal de 2021, de las 1.271 personas empadronadas, 1.152 son nacidas en España lo que supone 91% de la población, mientras que la población inmigrante, las 119 personas restantes, significan el 9,36%

INMIGRACION				
Origen	Total	Hombres	Mujeres	% sobre total
Europa	602			93%
América	31			4,81%
África	12			1,84%
Asía	3			0,47%
TOTAL	648	313	335	100%

Porcentaje de inmigrantes en relación con su nacionalidad de origen. Fuente: Banco de Datos Municipal y Zonal. Valores año 2021.

Como se refleja en el cuadro anterior, la población procedente de la Unión Europea es mayoritaria con 602 personas (93%), seguida de los procedentes de países americanos con 31 personas (4,81%); los procedentes de países africanos (12%), y de países asiáticos (0,84%) son minoría.



1.5.3. Estructura económica del municipio

1.5.3.1. Actividad empresarial y población activa

La economía del municipio tiene como base el sector servicios, como consecuencia de proceso de “terciarización” que se ha producido en la economía local, encaminado a satisfacer las necesidades provocadas por el incremento poblacional experimentado en el municipio al consolidarse, en cierta medida, como núcleo de primera residencia.

De acuerdo con los datos de afiliación a la seguridad social, tomados por municipio de residencia, la mayoría de los ocupados trabaja en el sector servicios con porcentajes que no han bajado del 45 % en los últimos 4 años que se recogen en la siguiente tabla.

TRABAJADORES OCUPADOS								
Sector	2017		2018		2019		2020	
	Trabajadores		Trabajadores		Trabajadores		Trabajadores	
Agricultura, ganadería	13	0,42%	12	0,34%	12	0,32%	14	0,38%
Minería, Industria y Energía	1.698	54,74%	1.749	50,00%	1.801	47,54%	1.646	44,69%
Construcción e inmobiliaria	212	6,83%	324	9,26%	360	9,50%	352	9,56%
Servicios	1.179	38,01%	1.413	40,39%	1.615	42,63%	1.671	45,37%
TOTAL	3.102	100,00%	3.498	100,00%	3.788	100,00%	3.683	100,00%

Trabajadores afiliados por municipio de residencia y por rama de actividad.
Fuente: Dinámica de la Ocupación. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

La segunda actividad relevante en la economía del municipio es el sector industrial con un porcentaje de afiliados por encima del 40%. La variación de trabajadores ocupados en el sector de la construcción está ligada tanto al desarrollo urbanístico producido, manifestado en mayor medida a partir de la década de los noventa, como a las fuertes crisis padecidas a principios del presente siglo XXI. El actual porcentaje de trabajadores en este sector es el más alto de la serie analizada. Además este sector también está ligado a la actividad logística del municipio y su proximidad con el Corredor de Henares y su buena comunicación con las grandes infraestructuras de transporte.

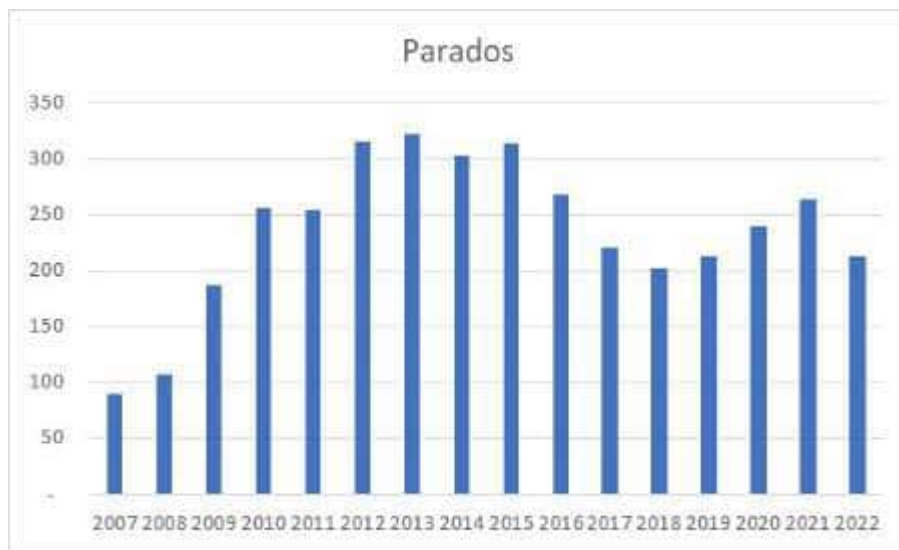
EVOLUCION NÚMERO DE PARADOS			
AÑO	Parados	Habitantes	% sobre hab.
2007	90	3.448	2,61%
2008	107	3.558	3,01%
2009	187	3.780	4,95%
2010	255	3.909	6,52%
2011	254	4.111	6,18%
2012	315	4.203	7,49%
2013	321	4.261	7,53%
2014	303	4.339	6,98%
2015	314	4.343	7,23%
2016	268	4.440	6,04%
2017	221	4.455	4,96%
2018	202	4.559	4,43%
2019	212	4.712	4,50%
2020	239	4.721	5,06%
2021	264	4.676	5,65%
2022	213		

Evolución del número de parados en el municipio.
Fuente: Estadística de Empleo. Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

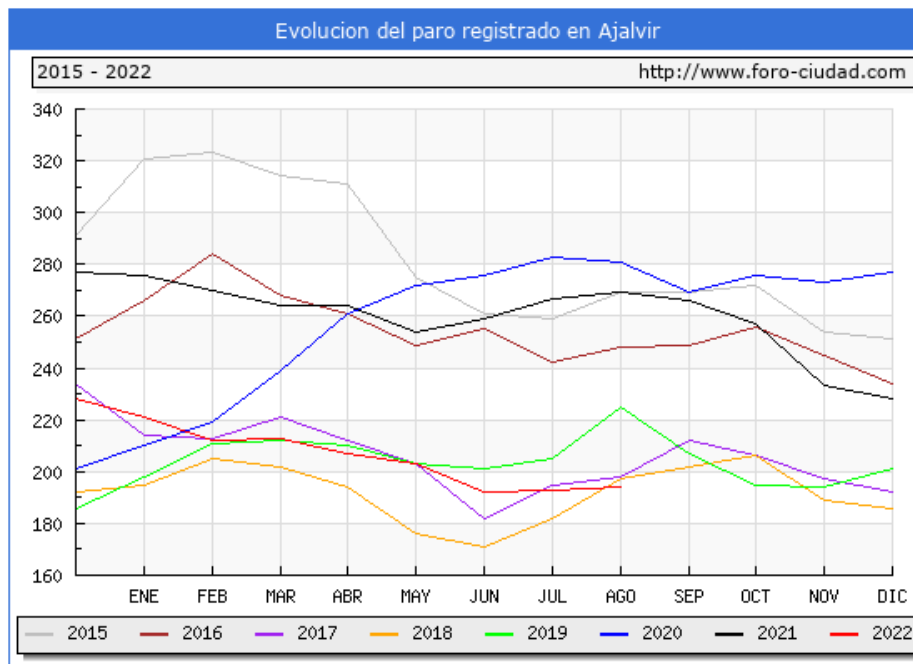


En relación con la evolución del número de parados, entre los años 2.010 y 2.021 se produjo un fuerte incremento vinculado a la crisis general vivida en todo el país que golpeó con más fuerza y el sector de la construcción. No obstante, en los datos resultantes de la EPA se recoge desde el año 2015 una disminución progresiva de número de parados, estabilizándose en el entorno del 6% del total de la población hasta nuestros días.

La tendencia evolutiva señalada en el punto anterior se resume en el siguiente gráfico.



Evolución del número de parados (personas) en el municipio.
Fuente: Estadística de Empleo. Ministerio de Empleo y Seguridad Social



Evolución del Paro en Ajalvir por meses (2015-2022). Fuente: <http://www.foro-ciudad.com/>



En cuanto a la distribución del número de personas desempleadas por sexos para los diferentes grupos de edad establecidos, el mayor porcentaje de parados se corresponde con las mujeres que representan el 63% del total de los computados. Dentro de las horquillas de edad, en ambos sexos la mayor concentración de parados en el grupo de son mayores de 44 años (62%) con mayor porcentaje de mujeres que dobla el porcentaje de varones en su misma horquilla de edad.

Paro por edad y Sexo. Datos 2022						
Grupo de Edad	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
< 25 años	7	10,14%	10	8,26%	17	8,95%
De 25 a 44 años	17	24,64%	36	29,75%	53	27,89%
> 44 años	45	65,22%	75	61,98%	120	63,16%
TOTAL	69	36,32%	121	63,68%	190	100,00%

Distribución de paro por edad y sexos en Ajalvir. Fecha: 2022
Fuente: Estadística de Empleo. Ministerio de Trabajo y Economía Social.

En lo relativo al porcentaje de parados por sector productivo, el mayor porcentaje corresponde lógicamente al que tiene mayor proporción de empleo, resultando el sector de servicios el mayor castigado con un total de 85% del total de los parados. También el sector de la construcción y la industria suman un 13% de parados, aunque el porcentaje de parados del sector de la construcción ha disminuido relativamente con respecto a años anteriores y ahora cuenta con un 4 %.

Paro por sectores de empleo. Agosto 2022					
Sectores	Industria	Construcción	Agricultura, Ganadería	Servicios	Sin Empleo Anterior
Ajalvir	17	7	-	161	5
TOTAL	9%	4%	0%	85%	3%

Distribución de paro por sectores productivos. Agosto 2022
Fuente: Estadística de Empleo. Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Finalmente se realiza un estudio de las cifras de paro en los municipios localizados en el entorno de Ajalvir y la CAM agrupando porcentajes por sectores de producción.

Paro por sectores de empleo. Agosto 2022						
Municipio	TOTAL	Industria	Construcción	Agricultura, Ganadería	Servicios	Sin Empleo Anterior
Ajalvir	190	17	7	-	161	
Nordeste Comunidad	3.611	338	257	26	2.832	158
Comunidad de Madrid	339.223	19.784	25.408	2.828	269.385	21.818
TOTAL	343.024	5,87%	7,48%	0,83%	79,40%	6,41%

Distribución de paro por sectores productivos. 2022
Fuente: Estadística de Empleo. Ministerio de Trabajo y Economía Social.

De acuerdo con los datos de la tabla anterior, el mayor número de desempleados en el área estudiada se corresponde con el sector servicios, con más del 70% del porcentaje en los tres ámbitos, subiendo hasta el 79% sobre total de desempleados en cómputo de la Comunidad.

El sector de la construcción y el industrial están por debajo del 10% en Ajalvir, siendo el porcentaje del sector industrial menor que el de la zona Nordeste de la Comunidad (16%) pero superior al porcentaje provincial. Proporciones lógicas con el mayor tejido industrial de la zona nordeste, superior al existente por término medio en la CAM. Muy poca proporción corresponde al sector agrícola, característica común en toda la Comunidad Autónoma e inferior al porcentaje de la población sin empleo anterior que es del 6,41%.



1.5.3.2. Sectores productivos en el término municipal

Los datos sobre número de empresas existentes en Ajalvir se han obtenido de la base de datos Colectivo empresarial de la Comunidad de Madrid, Base 2015 consultada en el portal del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. En la descripción de la metodología empleada para realizar dicha base de datos se dice expresamente:

“El Colectivo empresarial recoge el conjunto total de unidades productivas de cualquier naturaleza que ejercen su actividad económica en la Comunidad de Madrid, así como su empleo y características de localización.”

*La **unidad productiva** se define como la unidad básica en el espacio generadora de actividad económica, coincidiendo en la mayoría de los casos con conceptos análogos como el establecimiento o la unidad local. Sin embargo, la unidad productiva agrupa igualmente a las actividades móviles (sin local estable), así como las actividades de otros autónomos, que se localizan convencionalmente en la dirección postal que se declara que, en muchos casos, coincide con el domicilio familiar habitual del profesional.”*

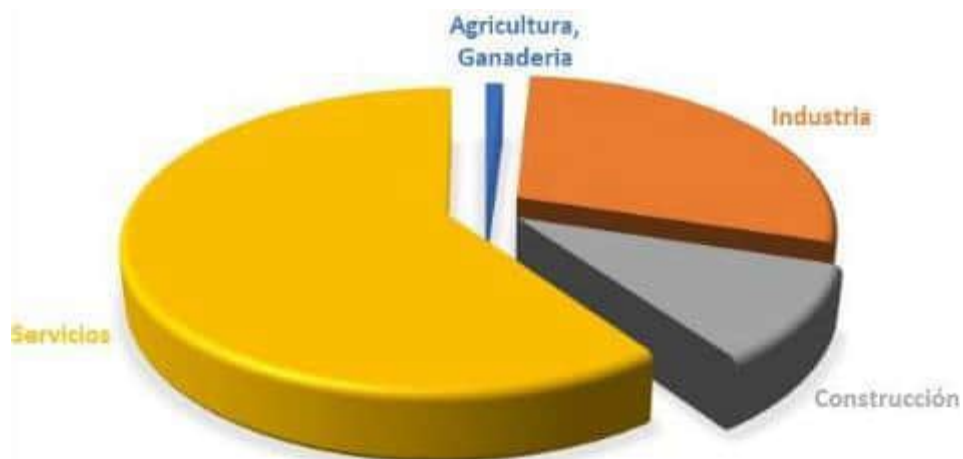
De acuerdo con los datos recogidos en la Base 2015 la estructura de unidades productivas agrupadas por sectores es la siguiente:

Empresas sectores de empleo.						
Sector Productivo	Empresas % 2017	Empresas % 2018	Empresas % 2019	Empresas % 2020	Empresas % 2021	Empresas % 2022
Agricultura, Ganadería	0,92%	0,93%	0,83%	1,02%	1,22%	1,03%
Industria	29,09%	29,42%	28,48%	29,09%	29,69%	28,82%
Construcción	8,55%	9,05%	9,80%	10,07%	9,52%	10,36%
Servicios	61,44%	60,60%	60,89%	59,82%	59,57%	59,79%
TOTAL EMPRESAS	983	972	969	983	987	975

Evolución de empresas existentes.

Fuente: Colectivo Empresarial. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Como ya hemos recogido en puntos anteriores, el sector productivo mayoritario por unidades de producción localizadas en el municipio es el sector servicios con un porcentaje en el periodo 2017a 2022 del 60%



Porcentaje medio (2017-2022) de empresas existentes.

Fuente: Colectivo Empresarial. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid



1.5.3.3. El Sector Primario

Son aquellas actividades que comprende la explotación directa de los recursos naturales del suelo, del subsuelo o del mar. Las actividades del sector primario están compuestas por la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.

1.5.3.3.1. Agricultura

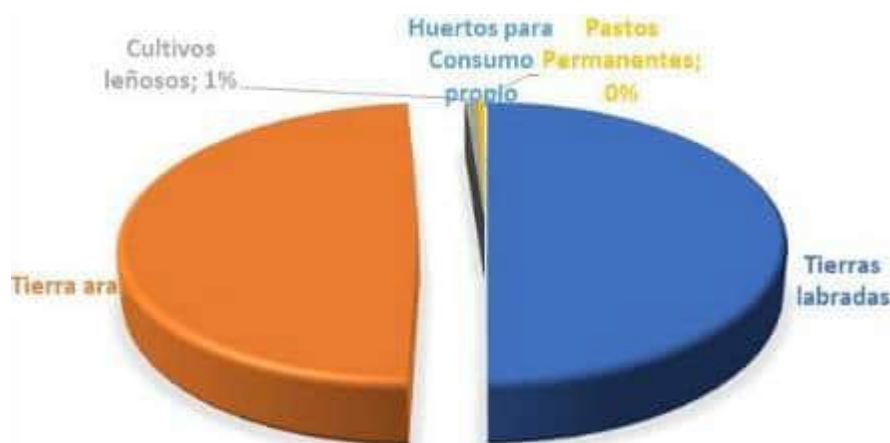
La agricultura dentro de Ajalvir supone una actividad poco significativa ya que únicamente, de acuerdo con los datos de 2020, tan sólo el 0,38% de los ocupados lo hace en este sector. Es posible que algunas de las tierras existentes correspondan a un uso a tiempo parcial de las mismas. Aun así, el número de hectáreas y su división es algo que se debe tener en cuenta.

Según los últimos datos disponibles en el Instituto Nacional de Estadística respecto del Censo Agrario de 2020, el total de la superficie agrícola utilizada (SAU) del municipio es de 1.176,67 Ha.

APROVECHAMIENTO DE TIERRAS		
Aprovechamiento de tierras	Superficie (HA)	%
Tierras labradas	1.176,67	100%
Tierra arable	1.148,35	98%
Cultivos leñosos	17,78	2%
Pastos Permanentes	10,54	1%
Huertos para Consumo propio	-	0%
Invernadero o abrigo alto accesible	-	0%
TOTAL	1.176,67	100%

Aprovechamiento de tierras. Fuente: Censo agrícola 2020

En el cuadro anterior se recoge la distribución y uso de las distintas clases de aprovechamientos. Del suelo agrícola utilizado únicamente 10,54Ha (un 1%) está dedicado a pastos de carácter permanente. Por el contrario, en su mayor parte, más del 98 %, se corresponde con tierras de labor. La superficie restante, 17,78 Has se incluyen en cultivos leñosos



Aprovechamiento de tierras. Fuente: Censo agrícola 2020



1.5.3.3.2. Ganadería

La ganadería, al igual que la agricultura, forma parte de las actividades que antiguamente constituían la base económica del municipio quedando en la actualidad relegadas a un segundo plano.

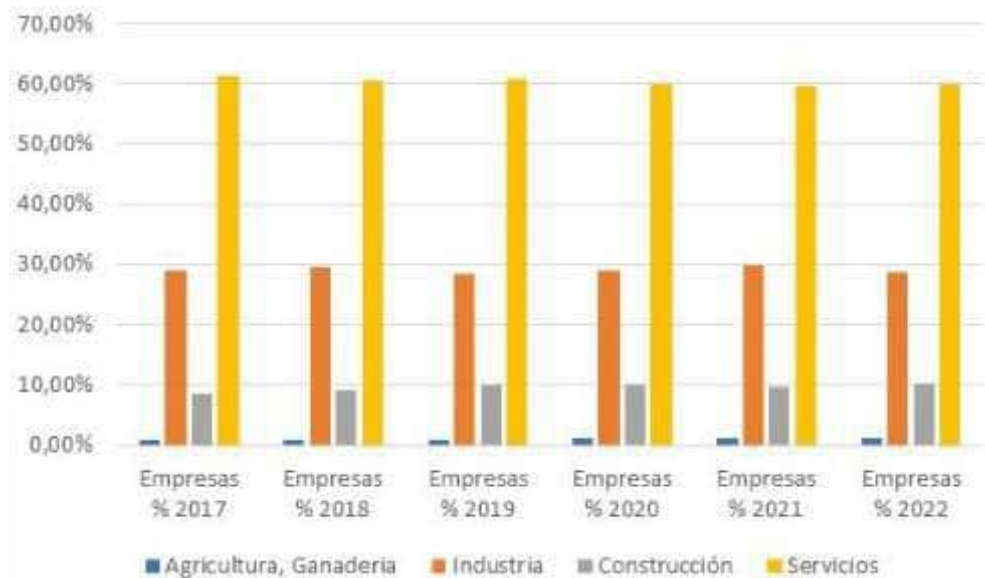
Las explotaciones ganadería no representa un sector significativo dentro del sector económico municipio de Ajalvir.

1.5.3.3.3. Pesca

La representación del sector pesquero en el municipio resulta nula

1.5.3.4. El Sector Secundario

El sector secundario engloba todas las actividades dedicadas a transformar o manufacturar las materias primas. Estas actividades son llevadas a cabo por la industria con la participación de la mano de obra y el capital. Del análisis de los datos de los últimos años (2017-2022) ya recogidos en puntos anteriores, se comprueba que las proporciones de empresas se han mantenido en los mismos márgenes con un porcentaje ampliamente mayoritario de las destinadas a servicios.



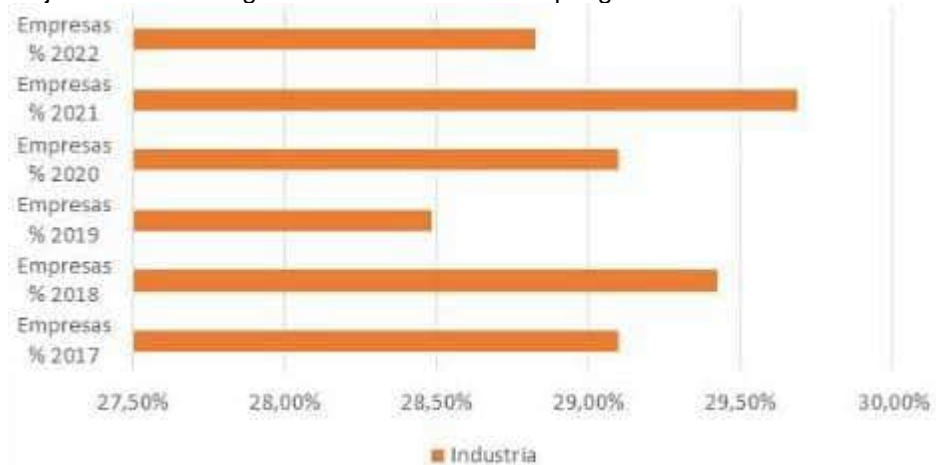
Evolución del porcentaje de empresas existentes.

Fuente: Colectivo Empresarial. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid



1.5.3.4.1. Industria

La industria tiene una relevancia significativa para la economía del municipio ya que a ella se dedican, de acuerdo con los datos de enero de 2022 el 28,82% de los ocupados. Este aspecto se manifiesta notablemente gracias a la existencia del polígono industrial de la localidad.



Evolución del porcentaje de empresas del sector industrial.

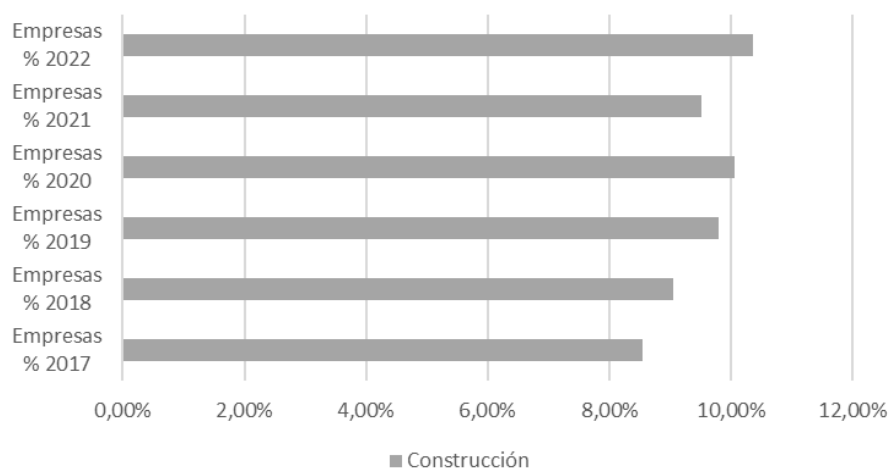
Fuente: Colectivo Empresarial. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

El porcentaje de empresas industriales ha sido mantenido en los años entre un 28% a 30%.

La mayor parte de estos centros se dedican a la industria manufacturera y logística, considerándose pequeña y mediana empresa donde se desarrollan actividades ligadas a satisfacer a las necesidades urbanas, propias de la localidad y municipios cercanos de menor entidad. Además de ello se dedican a satisfacer a las grandes empresas de todo el parque empresarial del Corredor de Henares.

1.5.3.4.2. Construcción

La construcción supone una actividad económica a la que se dedica el 10,36% de la población ocupada (Agosto 2022). Las empresas dedicadas a ello se dividen entre los pequeños albañiles y pequeñas empresas que realizan la construcción completa. Su mayor crecimiento fue debido al importante desarrollo y crecimiento producido a partir de los años noventa.



Evolución del porcentaje de empresas del sector de la construcción.

Fuente: Colectivo Empresarial. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid



Hay que subrayar que el porcentaje de empresas dedicadas a la construcción, que sufrió un fuerte retroceso en los años de la crisis, se ha incrementado en los últimos años. En el gráfico anterior se recoge esta evolución y el porcentaje de los últimos años situado entre el 8% y el 11%.

1.5.3.5. El Sector Terciario

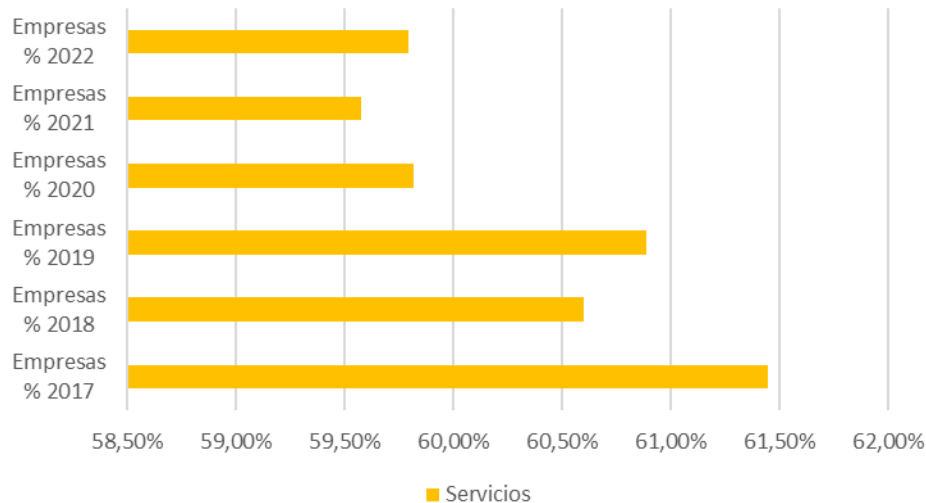
El sector terciario agrupa actividades que no producen ni transforman materias primas, sino una serie de bienes de servicio, tales como el comercio, transporte, comunicaciones, servicios sociales, administración pública, educación, investigación científica, medicina, banca, etc. El porcentaje de empresas dedicadas a este sector se mantiene por encima del 60% desde hace más de una década, a gran distancia del resto de los sectores productivos

1.5.3.5.1. Servicios

El comercio y los servicios constituyen la actividad económica más importante del municipio. De hecho, con datos de 2022, el porcentaje de población que se dedica a este sector es del 60% de los ocupados.

El comercio y los servicios en el municipio están basados en diversos establecimientos (Productos alimenticios, etc.), cafés y bares, productos no alimenticios (farmacias, equipamiento de hogar, recambios, etc.).

Como consecuencia de todo lo comentado sobre el carácter mayoritario de este sector, el porcentaje de empresas dedicadas al mismo es alto y, como se recoge en el siguiente gráfico, se ha situado por encima del 65% en los últimos años, con un valor global del 70% de las unidades productivas del municipio.



Evolución del porcentaje de empresas del sector servicios.
Fuente: Colectivo Empresarial. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid



1.5.4. Conclusiones

La superficie del término resulta aproximadamente de 19,80 Km². Según los últimos datos de población del Padrón Municipal. Según los últimos datos de población a 1 de enero de 2021 publicado por el INE, la población empadronada en Ajalvir es de 4.676 habitantes, existiendo prácticamente igualdad entre ambos géneros, ya que el 52% de la totalidad son varones y otro 48% son mujeres. Esto supone una densidad de 236,16 Hab/Km².

La representación gráfica de la población de Ajalvir, por estratos de edad nos ofrece una pirámide poblacional en la que se reflejan sus características más representativas:

- Una base de la pirámide normal, en los primeros grupos de edad, manifiesta que el incremento de la población se deriva fundamentalmente del aumento de la tasa de natalidad, y del movimiento migratorio
- Existencia mayoritaria de población en el estrato de edad entre 35-45 años, que representa la mayor parte de la población activa.
- Por último, un volumen de representación bajo en los grupos de edad avanzada con tendencia a incrementarse en años sucesivos dado el crecimiento de la población.

En términos generales, en demografía se contempla que una población es considerada como “envejecida” cuando el 10% de sus miembros son mayores de 65 años, circunstancia que se da en el municipio, al alcanzar esta horquilla de población un porcentaje del 11%.

Igualmente, se considera que una población es considerada como “joven” cuando cerca del 73% de sus miembros son mayores de 15 años y menores de 65 años, circunstancia que se da en este municipio al existir un porcentaje del 69% para este grupo de población.

En relación con la demografía de la población, se ha visto aumentada en el momento que se ha consolidado el Corredor de la estructura territorial de Henares; posicionando Ajalvir en un territorio complejo y metropolitano.

La nueva situación del Corredor de Henares, revela que Ajalvir está recibiendo los efectos de difusión de los núcleos urbanos más maduros del Corredor; que han alcanzado el grado en el que la atracción que antes ejercían en práctica exclusividad se expande hacia ámbitos y territorios próximos donde la oferta residencial es más acorde con sus niveles económicos con mayor calidad ambiental, reproduciendo en menor escala los fenómenos que en su día conformaron el área metropolitana y el corredor de Henares (A-2).

Además, Ajalvir presenta una estructura demográfica en proceso de maduración con tasas de jóvenes, de natalidad, fecundidades muy superiores a la media de la zona del nordeste de la comunidad y de los municipios afectados por el Corredor de Henares.

Por lo tanto, en relación a la estructura demográfica de Ajalvir exigirá reproducir productos urbanos más complejos en usos, dotaciones y servicios presididos por la calidad ambiental y urbana, que equilibren el crecimiento y percepción de habitar en un medio diferenciado de las estructuras urbanas que han conformado los núcleos urbanos tradicionales del Corredor de Henares.

Así pues la estructura demográfica de Ajalvir lo revela como un municipio capaz y apto para general ofertas residenciales, productivas e innovadoras; que hasta ahora ni en escala, ni en tamaño, ni en estructuras, se han concebido en el municipio y, que han de dimensionarse más en relación con el futuro de expansión de los fenómenos de difusión exterior que de la mera proyección de sus estructuras endógenas e internas.

La economía del municipio tiene como base el sector servicios, Todo ello como consecuencia de proceso de “Terciarización” que se está produciendo en la economía local, encaminado a satisfacer las necesidades creadas por el incremento poblacional experimentado por el municipio, consolidándose en cierta medida como primera residencia.



Además de tener esta base se caracteriza como un municipio basado en la Industria, por la gran influencia del Corredor de Henares y las infraestructuras de comunicación con el municipio de Ajalvir.

De acuerdo con los datos de afiliación a la seguridad social, tomados por municipio de residencia, la mayoría de los ocupados trabaja en el sector servicios y de industria con porcentajes que no han bajado del 40% en los últimos 7 años.

En relación con la evolución del número de parados, entre los años 2.007 al 2.015 se produjo un fuerte incremento vinculado a la crisis general vivida en todo el país que golpeó con más fuerza y el sector de la construcción. No obstante, en los datos resultantes de la EPA se recoge desde el año 2015 una disminución progresiva de número de parados, estabilizándose en el entorno del 6% del total de la población.

Por todo ello, se considera necesario proponer medidas para, no solo mantener la oferta de trabajo existente en la actualidad, sino aumentarla para disminuir las cifras del paro, y en especial el paro femenino. Para ello, una buena opción sería la de impulsar y potenciar nuevas actividades económicas que diversifiquen el mercado laboral para crear nuevos puestos de trabajo, sobre todo en el municipio.

Se debe tener en cuenta que uno de los recursos más importantes para la economía de un municipio es la propia población, por lo que sería conveniente proporcionar una formación fundamentada en las necesidades y demandas existentes en el municipio, para lo cual, es necesaria una implicación de la sociedad civil y empresarial local.

En síntesis a la estructura económica de Ajalvir pone de manifiesto el retroceso agrícola, siendo un municipio especializado en el sector industrial, que exporta oferta de trabajo y que, sin embargo, no cuenta con ofertas de consumo acordes con su renta familiar. Este municipio tiene la capacidad para potenciar su tradicional oferta de empleo productivo hacia el exterior, así como necesidad de contemplar usos terciarios y de consumo en su interior.

En conclusión, aunque el municipio en años anteriores ha experimentado un aumento de número de parados teniendo una mínima bajada en estos últimos años, fenómeno sin duda inmerso en el contexto de crisis económica global, Ajalvir posee diferentes potencialidades para hacer frente a este problema y poder continuar con un desarrollo sostenible.

Sin embargo, para un correcto desarrollo y mejora tanto de los recursos humanos como de la economía y servicios prestados por el municipio, es fundamental la participación de los actores locales para mejorar la percepción de las nuevas cualificaciones y lograr que sea efectiva la orientación hacia los verdaderos de la sociedad civil y empresarial de Ajalvir.

Uno de los puntos beneficiosos para la economía del Municipio es el objeto de este **Plan**, siendo una **oportunidad fundamental y de interés general para el municipio**.

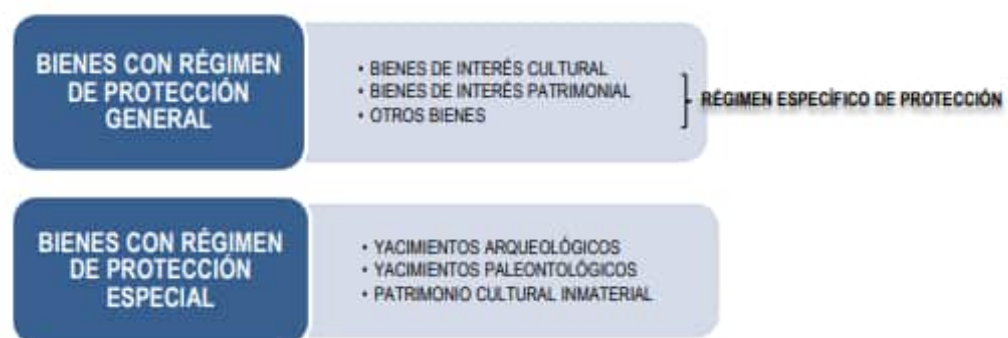
1.6. Estudio de patrimonio histórico-cultural

En este punto se identifican y describen aquellos bienes localizados en Ajalvir que integran el Patrimonio Histórico-cultural del municipio, y que por su interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o de cualquier otra naturaleza resultan merecedores de protección y conservación.

El conjunto de elementos identificados conforma el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que forman parte del documento del Plan General de Ajalvir, con el objeto de la preservación del patrimonio histórico municipal.



La Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid establece dos tipos de protección para los bienes integrantes del Patrimonio Histórico; que se concreta en un deber genérico de conservación dirigido a los titulares de derechos, al que habrá que añadir un régimen específico para los Bienes de Interés Cultural (con un valor excepcional y declarados expresamente), Bienes de Interés Patrimonial (los que sin tener un valor excepcional poseen una significación histórica o artística y como tal están declarados), y un régimen especial aplicable a los Yacimientos arqueológicos (emplazamientos o unidades geomorfológicas que contienen evidencias físicas de una actividad humana pasada) y el patrimonio inmaterial (comprende tanto tradiciones o expresiones vivas heredadas de nuestros antepasados como tradiciones orales, artes del espectáculo, usos sociales, rituales, actos festivos y conocimientos o prácticas vinculadas a la artesanía tradicional propias de su territorio).



Niveles de protección de Patrimonio Histórico

La citada Ley 3/2013 crea el catálogo geográfico de Bienes inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, formado por los bienes inmuebles declarados o sobre los que se haya incoado expediente de declaración de Bienes de Interés Cultural o de Interés Patrimonial, así como los yacimientos arqueológicos y paleontológicos cuya existencia esté debidamente documentada por la Dirección General competente en materia de patrimonio.

La siguiente tabla nos muestra los bienes inmuebles del municipio de Ajalvir que integran dicho Catálogo elaborado por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la consejería de Empleo, Turismo y cultura de la Comunidad de Madrid.



BIENES DE AJALVIR EN EL CATÁLOGO GEOGRÁFICO DE BIENES DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID			
CÓDIGO	NOMBRE	PERIODO	FIGURA
CM/000/0137	Hangar I.N.T.A	1944-1946. Siglo XX	Bien Inmueble. Etnográfico Industrial
CM/002/0001	Los Llanos de Ajalvir	Siglo XVI a XX Siglo XX	Yacimiento Arqueológico
CM/002/0002	Cerro Palomino	Siglo XVI a XX Siglo XVI	Yacimiento Arqueológico
CM/002/0003	Camino del Calvario/Llanos del Calvario	Romano	Yacimiento Arqueológico
CM/002/0004	Arenal el Palomino	Siglo XVI a XX	Yacimiento Arqueológico
CM/002/0005	San Roque/Los perales	Siglo XVI a XX	Yacimiento Arqueológico
CM/002/0006	Los Almendros	Siglo XVI a XX	Yacimiento Arqueológico
CM/002/0007	Las Camisas	Siglo XVI a XX	Etnográfico
CM/002/0008	Casco Histórico de Ajalvir	Altromedial a Bajo medieval. Siglo XVI a XX	Yacimiento Arqueológico
CM/002/0009	Iglesia parroquial de la Purísima Concepción	Siglo XVIII a XIX	Bien de Interés Cultural
CM/002/0010	Fábrica de Harinas	Siglo XIX	Bien de Interes Patrimonial
CM/002/0011	Ermita de San Roque	S.XVII a XVIII	Bien de Interes Patrimonial
CM/002/0012	Casa. Calle Covachuelas, 3	Siglo XIX a XX	Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0013	Casa. Calle Mayor 13-15	S.XX	Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0014	Casa. Calle Procesiones, 10	S.XIX	Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0015	Casa. Calle San Roque 7 y 9		Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0016	Casa. Calle Carlos Ruiz, 16	Siglo XIX a XX	Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0017	Casa. Plaza Mayor s/n	Siglo XIX a XX	Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0018	Casa. Calle Carlos Ruiz nº15	Siglo XIX	Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0019	Casa. Calle Carlos Ruiz nº3	Siglo XVI	Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0020	Casa. Calle Mayor , 3		Bien Inmueble. Ambiental
CM/002/0021	Ermita de La Soledad	S.XX	Bien de Interés Patrimonial

Bienes de Ajalvir incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes del Patrimonio Histórico. Fuente: Dirección General de Patrimonio Histórico. Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid

El artículo 16.1 de la mencionada Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, establece la obligación de los ayuntamientos de recoger en sus **Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos** tanto los bienes incluidos en el catálogo geográfico de los Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como los bienes materiales e inmateriales, a los que se reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial que puedan tener relevancia para el municipio. Estos últimos bienes se sujetarán al **régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico**, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación.



1.6.1. Bienes de Interés Cultural

Lay Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid define los Bienes de Interés Cultural como aquellos bienes que, formando parte del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, tengan un valor excepcional y así se declaren expresamente.

Los Bienes de interés Cultural (BIC) se integran en alguna de las siguientes categorías:

- Monumento
- Conjunto histórico
- Paisaje Cultural
- Jardín Histórico
- Sitio o Territorio Histórico
- Bien de Interés Etnográfico o Industrial
- Zona de Interés Arqueológico y/o paleontológico

Ajalvir cuenta con varios elementos patrimoniales declarados Bien de Interés Cultural (BIC), por su valor excepcional. De acuerdo con la citada Ley 3/2013. Estos bienes inmuebles estarán sujetos al régimen de protección específico de los bienes de interés Cultural, con independencia de las condiciones de uso del suelo y de edificación que prevea el planeamiento.

Su protección específica, viene regulado en los artículos 2.1, 3.1, 4.2, 7, 9, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, Disposición Adicional Primera, Disposición Adicional Tercera y Disposición adicional Cuarta, de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se recogen los bienes de interés cultural:

BIENES DE INTERÉS CULTURAL EN AJALVIR			
CÓDIGO	NOMBRE	PERIODO	DESCRIPCIÓN
CM/002/0009	Iglesia parroquial de la Purísima Concepción	Siglo XVIII a XIX	Iglesia barroca: 1769-1780 de estilo barroco y neoclásico (1805-1810). La iglesia parroquial de la Concepción de Ajalvir se levanta en la punto más elevado de la localidad. Construida con materiales del entorno, se percibe en su fábrica de ladrillo y cajones de mampostería las distintas fases constructivas a finales del siglo XVIII y principios del XIX. Destaca la torre coronada con chapitel, único elemento conservado tras su destrucción durante la guerra civil.

Bienes de Interés Cultural del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Fuente: Elaboración Propia

1.6.2. Bienes de interés Patrimonial

Son aquellos bienes que, formando parte del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, sin tener un valor excepcional, poseen un especial significación histórica o artística y en tal sentido así son declarados

Esta clase de Bien inmueble del Patrimonio Histórico no tiene categorías.

Ajalvir cuenta con varios elementos patrimoniales de Bienes de Interés patrimonial. Estos bienes estarán sujetos al régimen de protección específico de los bienes de interés cultural, con independencia de las condiciones de usos del suelo y de edificación que prevea el planeamiento.

Su régimen específico de protección establece en los artículos 2.2, 3.2, 4.2, 10, 11, 17.1, 18, 25, Disposición adicional Segunda, Disposición Adicional Tercera y Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.



BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL EN AJALVIR			
CM/002/0010	Fábrica de Harinas	Siglo XIX	Muestra de la industrialización de mitad del XIX es la fábrica de hainas "La Mercedes", construcción sencilla de ladrillo visto situada en la salida hacia Daganzo. Marín Pérez habla de ella en su obra de 1888 y figura señalada en el plano parcelario de 1860-70 , indica que fue construida en los años 50 del XIX.
CM/002/0011	Ermita de San Roque	S.XVII a XVIII	Se construyó en unos terrenos rústicos propiedad de la Iglesia antes de la desamortización de Mendizabal. El edificio es de reducidas dimensiones, su planta no abarca más de 45 m2, y su cabecera está orientada hacia el este.
CM/002/0021	Ermita de La Soledad	S.XX	La ermita de la Soledad se encuentra situada al oeste del casco urbano, en el punto de confluencia de los caminos de los Olivos y del Calvario. Esta construcción sería anterior al cementerio, ya que las primeras sepulturas datan de 1906, quedando a partir de ese momento incluida en el camposanto y prestando el servicio de capilla. Presenta planta casi cuadrada, con muros de tapial encalado y rematada con una cornisa volada, de ladrillo en esquinilla y a tizón, único elemento decorativo que presenta el edificio. La cubierta es a cuatro aguas de teja curva. Cuenta con un único acceso rematado con un arco carpanel libre de decoración.

Bienes de Interés Patrimonial del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Fuente: Elaboración Propia

1.6.3. Otros Bienes de Patrimonio Histórico

En el municipio de Ajalvir se localizan otros elementos de interés que reúnen los requisitos del artículo 2.1 de la Ley 3/2013, formando parte del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Dada su relevancia para el municipio, quedan sujetos al régimen de protección general del Catálogo de Bienes y espacios protegidos que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada protección y conservación, que pasan a describirse a continuación:



OTRO PATRIMONIO HISTÓRICO			
CM/000/0137	Hangar I.N.T.A	1944-1946. Siglo XX	El hangar-taller de montaje del I.N.T.A. (Instituto Nacional de Técnica Aeroespacial) fue construido por Huarte. Tiene 3 zonas: el hangar para guardar aviones con arcos atirantados, el taller de reparación y el cuerpo de oficinas.
CM/002/0007	Las Camisas	Siglo XVI a XX	Se ubica en el lugar conocido como Las Camisas, a unos 646 m.s.n.m. y cercano al Arroyo de las Huelgas. El hallazgo nº 6 se localiza a unos 200 mts, más al norte. Se trata de una zona llana.
CM/002/0012	Casa. Calle Covachuelas, 3	Siglo XIX a XX	
CM/002/0013	Casa. Calle Mayor 13-15	S.XX	Originalmente era un conjunto de casas revocadas figurando despiece de sillería.
CM/002/0014	Casa. Calle Procesiones, 10	S.XIX	En la ficha 009 de las Normas Urbanísticas Municipales de Ajalvir, elaboradas en el año 1991, se incluía el edificio de la Calle Procesiones, nº 9. Era un caserón realizado con mampostería sin concertar, cuajando verdugadas de ladrillo y cubierta de teja curva. En la actualidad este inmueble está ocupado por un edificio de nueva planta.
CM/002/0015	Casa. Calle San Roque 7 y 9		En este solar, según la ficha nº 008 de las Normas Urbanísticas Municipales, se encontraba un caserón de mampostería sin concertar, cuajando verdugadas de ladrillo todo encajado y cubierta de teja curva. Este edificio fue demolido en fechas recientes y en su lugar se construyó una construcción de nueva planta, que únicamente conserva de la anterior los volúmenes.
CM/002/0016	Casa. Calle Carlos Ruiz, 16	Siglo XIX a XX	Edificio desaparecido, que aparece recogido en la ficha nº 007 del catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales de Ajalvir, en la que se señalaba un caserón de tapial con verdugadas de ladrillo, cubierta de teja curva y rejería. En la actualidad este solar aparece ocupado por una construcción de nueva planta, que sustituiría a la anterior.
CM/002/0017	Casa. Plaza Mayor s/n	Siglo XIX a XX	En la ficha nº 013 de las Normas Urbanísticas Municipales de Ajalvir se señalaba la existencia de un caserón de ladrillo con dos alturas y cubierto con teja curva. En la actualidad este inmueble se encuentra parcialmente demolido, conservándose sólo la fachada de la planta baja, construida en ladrillo. Es de suponer que en próximas fechas se edificará una nueva construcción que conservará parte de esta fachada, ya que por su ubicación, en las inmediaciones de la iglesia parroquial, debe conservarse.
CM/002/0018	Casa. Calle Carlos Ruiz nº15	Siglo XIX	Edificio de grandes dimensiones, construido en tapial y con dos alturas, siendo la superior muy baja. Presenta portón con jambas y dintel ornamentado con motivos neomudéjares, realizados en ladrillo. De este conjunto, muy restaurado en la actualidad, se conservan los volúmenes y se ha enfosado totalmente, por lo que se desconoce el estado de los materiales tradicionales empleados en la construcción original.
CM/002/0019	Casa. Calle Carlos Ruiz nº3	Siglo XVI	Edificio de grandes dimensiones que presenta dos alturas. Está construido en mortero de tapial, con verdugadas de ladrillo y marcos del mismo material en marcos, zócalo y aleros. Presenta un aceptable estado de conservación, aunque parece encontrarse abandonado o está siendo empleado como almacén, teniendo cerrado con ladrillo alguno de sus vanos.
CM/002/0020	Casa. Calle Mayor , 3		Edificio de dos plantas, realizado con recercados y molduras en ladrillo visto y el resto con cajones unidos, ejemplo de la arquitectura característica de esta zona de la comunidad madrileña. La construcción, edificada en el s. XX, se encuentra en uso y perfecto estado de conservación, con todos los elementos estructurales de la misma, habiéndose actualizado algunos materiales como el portón de acceso.



1.6.4. Patrimonio Arqueológico y/o paleontológico

Un yacimiento arqueológico es el emplazamiento o unidad geomorfológica que contiene evidencias físicas de una actividad humana pasada, para cuyo estudio e interpretación son esenciales las técnicas de investigación arqueológicas. Se incluyen los sitios urbanos o rústicos en los que permanecen estructuras, niveles, y depósitos de periodos y actividades.

Un yacimiento paleontológico es el lugar o unidad geomorfológica donde existen restos fosilizados que constituyen una unidad coherente y con entidad propia susceptible de ser estudiados con metodología paleontológica.

Su protección se regula según los artículos 2.1, 12, 14, 16.1 y 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y según las Normas Específicas desarrolladas en las Normas Urbanísticas y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se recogen los yacimientos arqueológicos documentados en Ajalvir:

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS			
CM/002/0001	Los Llanos de Ajalvir	Siglo XVI a XX. Siglo XX	Se han encontrado algunos fragmentos cerámicos en su entorno, algunos de ellos vidriados, de difícil adscripción cronológica cultural.
CM/002/0002	Cerro Palomino	Siglo XVI a XX. Siglo XVI	Se han encontrado algunos fragmentos cerámicos en su entorno, algunos de ellos vidriados, de difícil adscripción cronológica cultural.
CM/002/0003	Camino del Calvario/Llanos del Calvario	Romano	
CM/002/0004	Arenal el Palomino	Siglo XVI a XX	El hallazgo se localiza en las proximidades de la Ermita de San Roque, a unos 400 metros al noroeste del lugar que responde al topónimo Arenal (El Palomino).
CM/002/0005	San Roque/Los perales	Siglo XVI a XX	. Se localiza el hallazgo en una zona llana, a 677,6 m.s.n.m., no detectándose la presencia de ningún arroyo en un radio de 1 km.
CM/002/0006	Los Almendros	Siglo XVI a XX	el hallazgo se localiza en las proximidades del Arroyo de las Huelgas, que presenta el mismo trazado que el camino citado
CM/002/0008	Casco Histórico de Ajalvir	Altromedieval a Bajo medieval. Siglo XVI a XX	Su nombre es de origen árabe, y dada su cercanía con alcalá de henares, es posible que en el s. viii la villa de ajalvir existiera, como aldea formada por musulmanes y cristianos venidos de lcalá.

1.7. Infraestructuras Territoriales

1.7.1. Red de Abastecimiento de Agua

De acuerdo con la documentación del Canal de Isabel II, facilitada por el Ayuntamiento de Ajalvir, la Red de Aducción y abastecimiento municipal contiene los siguientes elementos principales:

1.7.1.1. Aducción y Sistema de tratamiento

No existe una estación de tratamiento ETAP dentro del municipio de Ajalvir. El agua distribuida a toda la zona urbana del municipio proviene de la ETAP de Torrelaguna, que cuenta con una capacidad de servicio de **6.000 l/sg.**

En la actualidad el sistema de Torrelaguna tiene su inicio en la estación de tratamiento de agua potable de este municipio. En esta planta tiene su origen las tres ramas principales del Sistema de Torrelaguna: Ramal Norte, Ramal Este y Ramal Oeste.

El Ramal Este alimenta mediante su conducción principal a los municipios de Valdepiélagos, Talamanca de Jarama, Valdetorres de Jarama y en el municipio de Valdeolmos-Alapardo se bifurca conformando un anillo que abastece a Alalpardo, Fuente el Saz, Algete, Cobeña, **Ajalvir**, Daganzo de Arriba, Meco, Camarma de Esteruelas, Valdeavero, Fresno de Torote, Ribatejada y Valdeolmos.



En este Ramal empieza un depósito regulador situado en Algete y Cobeña con una capacidad de **36.000 m³**.

Este depósito abastece a los siguientes municipios con sus dotaciones medias de abastecimiento. Estas dotaciones se han creado a partir de las dotaciones medias de las normas para el abastecimiento que se muestra a continuación:

DOTACIONES MEDIAS DE ABASTECIMIENTO							
Vivienda multifamiliar		Vivienda unifamiliar		Industrial + terciario		Zonas verdes	
m²/viv	m³/viv/día	m²/parcela	m³/viv/día	m²/edific	ltm³/día	ha	m³/ha/día
≤ 120	0.9	≤ 200	1.20	CUALQUIERA	8,64	≤ 3	18
≤ 180	1.05	≤ 400	1.60			> 3	OTRAS FUENTES
> 180	1.20	≤ 600	2.00				
		≤ 800	2.50				
		≤ 1000	3.00				
		> 1000	4.00				

El caudal punta se obtendrá de la siguiente fórmula:

$$Q_p = 1,8 \cdot (Q_m + \sqrt{Q_m}) < 3 \cdot Q_m$$

El caudal medio se obtiene directamente de la tabla anterior.

A continuación, se recoge la demanda estimada a techo de planeamiento de cada uno de los municipios que se abastece, en función de los desarrollos previstos en cada uno de ellos.

Dotación	VIV. MULTIF	VIVE UNIF	OTROS USOS (m² edific)	Qm (m³/d)	Qm (l/s)	Qp (l/s)
	Qm=120	200≤Qp=400	IND. DOT Y TERC			
	0,9 (m³/viv/d)	1,0 (m³/viv/d)	8,64 (l/m²/d)			
VALDEOLMOS	0	1.791	188.703	4.236,8	49,0	100,9
FUENTE EL SAZ	8.200	521	1.467.548	20.893,2	241,6	463,3
ALGETE	11.401	3.760	2.536.899	36.219,9	442,4	834,1
COBENA	3.041	1.006	262.223	5.625,7	69,1	131,7
AJALVIR	258	787	960.853	10.050,6	116,3	228,8
DAGANZO	1.030	4.193	967.993	15.904,8	194,1	399,9
PARACUELLOS	3.066	7.292	1.654.582	29.532,2	341,6	646,6
TOTAL	26.994,0	19.350,0	6.029.871,0	124.483,2	1.440,5	2.691,3

Demanda estimada a techo del planeamiento de abastecimiento de agua. Fuente: Plan Especial de Infraestructuras del Ramal Este.

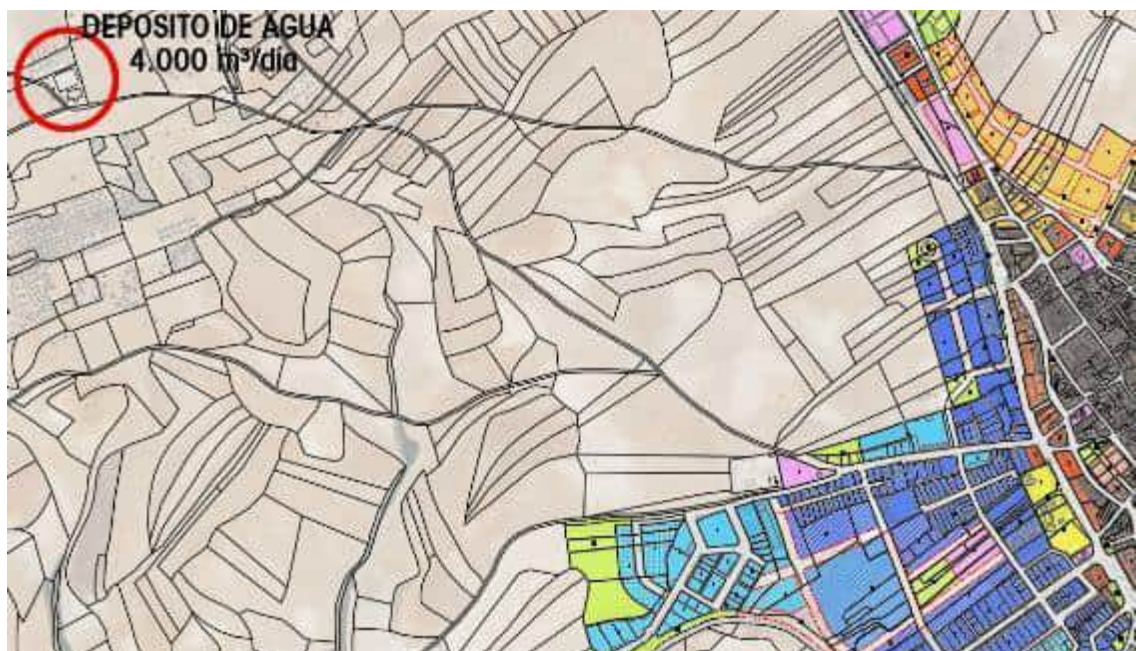
La Red de Abastecimiento de Agua en el Término Municipal de Ajalvir ha tenido un consumo, en el último año 2021, de **360.910 m³/año**. Esta red discurre por el Noroeste del municipio por el camino de los Olivos con una fundición dúctil de 500mm hasta el depósito con una capacidad de 4.000 m³.

1.7.1.2. Almacenamiento

Existen dos depósitos de almacenamiento de agua potable en el municipio con una capacidad total de almacenaje de 4.000 m³/día. Este depósito se encuentra en una cota alta garantizando una presión suficiente para el núcleo urbano de Ajalvir.



Depósitos de agua que abastecen a Ajalvir. Fuente: Elaboración Propia



Localización del depósito de Agua de Ajalvir. Fuente: Elaboración Propia

En el Sur del Municipio se encuentra un depósito privativo para uso industrial en los terrenos de INTA que tiene conexión con la red de distribución de la trama urbana industrial de Ajalvir con una capacidad de 8,8 m³/día.

1.7.1.3. Red De Distribución

La conducción hasta la trama urbana de Ajalvir se realiza mediante diversas tuberías de Fundición Dúctil de 500 a 200 mm de diámetro, que discurre desde el citado depósito por el camino de los Olivos para conectar en una red mallada por el municipio con tuberías de fundición Dúctil en su mayoría con diversos diámetros; grafiados en los planos de Infraestructuras del documento.

A continuación, se adjunta un extracto de la red de abastecimiento de Agua.



Red de Abastecimiento de Agua. Elaboración Propia Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación del Canal de Isabel II.

1.7.1.4. Asignación de dotaciones

El municipio de Ajalvir tiene una dotación actual (2021) de **360.910 m³/año (988,79 m³/día)** y una demanda aprobada en el Plan Especial de Infraestructuras del Ramal Este de **10.050,6 m³/día**.

El cálculo de la demanda de abastecimiento de agua se realiza aplicando las dotaciones medias en función de los usos, de acuerdo con las Normas para el Abastecimiento de Agua del CYII, a los datos urbanísticos obtenidos del planeamiento vigente y a las previsiones de crecimiento planteadas en el documento de Avance del Plan General.

En cuanto a la dotación precisa para dar servicio a las nuevas edificaciones, y para establecer una primera aproximación a los consumos reales que se demandarán, se parte de los parámetros de uso establecidos en el documento Normas para Redes de Abastecimiento publicadas por el Canal de Isabel II, versión 4 de 2021.

En dicho documento se establece que las dotaciones de cálculo para los consumos urbano residencial, terciario, dotacional, industrial y para riego de zonas verdes serán las indicadas en la siguiente tabla:

Tabla 47. Dotaciones de cálculo

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m ² edificable y día)	Zonas verdes (l/m ² y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m ² edificable y día)	Viviendas multifamiliares (l/m ² edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

Dotaciones de cálculo. Fuente: Normativa CYII

Se adopta un valor de 9,5 l/m²c (metros cuadrados construidos) y día para las viviendas unifamiliares; 8,00 l/m²/día para viviendas multifamiliares y actividades económicas y equipamientos y 1,50 l/m²c/día para zonas verdes.

1.7.2. Red de Saneamiento de Agua

1.7.2.1. Evacuación

La red de Saneamiento es de tipo unitario, recogiendo aguas residuales, tanto domésticas como industriales y pluviales, teniendo todas las viviendas acometidas de red.

En la trama urbana de Ajalvir está diseñado para recoger las aguas residuales procedentes del núcleo residencial e industrial, además de las aguas de drenaje y escorrentía de dicho núcleo, evacuándose por gravedad en la EDAR de Casaquemada; abasteciendo a los municipios de San Fernando de Henares, Coslada, Torrejón de Ardoz, **Ajalvir** y Daganzo.



Localización de EDAR Casaquemada. Fuente: Google MAPS.



1.7.2.2. Red Principal de Evacuación de Aguas

Las redes de saneamiento están conformadas por tuberías de hormigón, con desagüe mediante gravedad.

Los pozos de registro son de fábrica de ladrillo con tapas de fundición dúctil. El número de pozos de registro en la actualidad es suficiente, teniendo una separación óptima; aunque algunos se encuentran en un deficiente estado de conservación.



Red de Saneamiento de Agua. Fuente: Canal de Isabel II. Elaboración Propia

1.7.2.3. Depuración y Vertido

La red desemboca en la EDAR Casaquemada, localizada en el municipio de San Fernando de Henares con una capacidad total de **505.750 habitantes equivalentes** y destinada a una capacidad **de caudal autorizado de 86.700 m³/día**.

Esta EDAR dispone de un depósito de regulación de caudales y bombeo a terciario (2+1), almacenamiento y dosificación de sulfato de alúmina y polielectrolito, mezclador estático, Filtro de área (12 unidades), desinfección con rayos ultravioleta (1+1+1), dosificación de hipoclorito sódico y depósito de agua tratada y bombeo.

La depuración de estas aguas lleva consigo la producción de un subproducto llamado fango. Dentro de una instalación de tratamiento de aguas residuales urbanas se puede distinguir entre fangos primarios, sólidos sedimentados en la decantación primaria, y fangos en exceso o biológicos, producidos por el propio proceso biológico de tratamiento, que son evacuados del sistema en el decantador secundario.

Los principales procesos seguidos en la línea de fangos son: Espesamiento, estabilización, acondicionamiento y deshidratación.



Vista de pájaro de la EDAR Casaquemada, en el municipio de San Fernando de Henares



Vista Aerea de la EDAR Casaquemada, San Fernando de Henares

En las siguientes paginas se recoge la ficha de características de la EDAR de servicio publicada en el Canal de Isabel II.



EDAR Casaquemada

UBICACIÓN (CÓDIGO MUNICIPIO)
San Fernando de Henares, Distrito
Barrio de Ariza, Ajalvir y Daganzo

INFORMACIÓN BÁSICA
EDAR

DEBIDA APTITUD
2500

INVESTIMIENTO
+ Caudal autorizado:
84.700 m³/día
+ Máximo equipamiento de alivio:
905.700 l/h

DESCRIPCIÓN (FABRIL) (Nº)
+ Depósito
+ Destanque-desgrasador
+ Tratamiento físico-químico
+ Decantación primaria
+ Tratamiento biológico de lodos activados
+ Decantación secundaria (3 unidades)
+ Almacenamiento y distribución de slurry
+ Tratamiento de lodos

DESCRIPCIÓN (FABRIL) (Nº)
+ Depósito para regulación de caudales y bombeo a presión (2/1)
+ Almacenamiento y coagulación de fango de slurry y potestadrolito
+ Mezclador estático
+ Filtro de arena (2 unidades)
+ Floculador con agua ultrafiltrada (1/1/1)
+ Dosificación de hipoclorito sódico
+ Depósito de agua tratada y bombas

DESCRIPCIÓN DE LA LÍNEA DE PASE
+ Espesador de fangos por gravedad
+ Escaseo de Botaculo
+ Deshidratación
+ Estabilización química con ácido de sulf
+ Máximo de línea: 4

Canal de Isabel II
EL CICLO INTEGRAL DEL AGUA - SANEAMIENTO - EDAR

1.7.2.4. Asignación de dotaciones

La determinación de los caudales residuales, siguiendo los criterios establecidos por el Canal de Isabel II, se realiza a partir de las dotaciones de abastecimientos de agua doméstica e industriales, aplicando los coeficientes de retorno que se recogen en la siguiente tabla:

Tabla 5. Coeficientes de retorno para usos de planeamiento futuro

USO DEL SUELO	Viviendas unifamiliares	Viviendas multifamiliares	Terciario, dotacional e industrial
Suelo urbano no consolidado (SUNC) sin desarrollar	0,800	0,950	0,855
Suelo urbanizable sectorizado (SUS) sin desarrollar			
Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) sin desarrollar			

Valores de coeficiente de retorno. Fuente: Normas para Redes de Saneamiento CYII 2020.

Nota: no se incluye el uso de zonas verdes al considerarse un coeficiente de retorno de 0 para el mismo

1.7.3. Red de Suministro de Energía Eléctrica

1.7.3.1. Descripción de la red

En el término municipal de Ajalvir se encuentran una Red de Distribución de 220Kv pasando por la subestación eléctrica hacia el Norte situada en el municipio de Daganzo de Arriba.

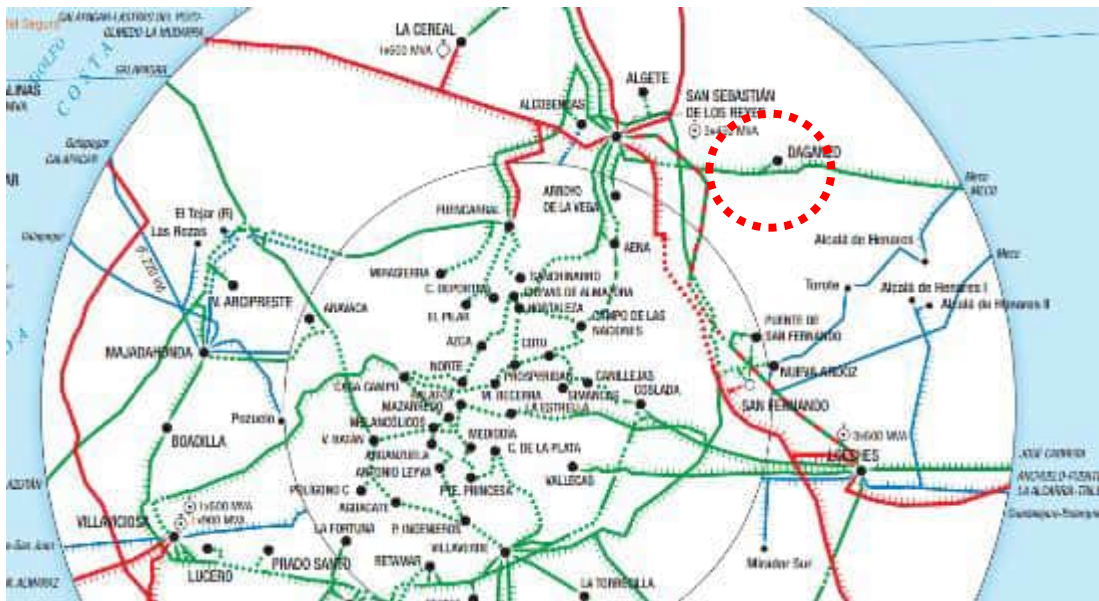
Esta subestación eléctrica será el centro de transformación de energía eléctrica para suministro de las poblaciones de Daganzo, Algete, Cobeña, **Ajalvir** y Paracuellos del Jarama.

La subestación se encuentra cercana a la línea de 220 Kv San Sebastián -Vicálvaro-Villaverde. Desde esta línea se acomete mediante dos líneas aéreas a la Subestación de Daganzo.

La citada estación se sitúa en una parcela con una edificación prefabricada de aproximadamente 510 m², con una extensión de las siguientes infraestructuras: transformadores, servicios auxiliares, reactancias y baterías de condensadores.

Estas líneas cruzan el término municipal de Ajalvir, hasta entrar en la Subestación eléctrica que se encuentra en el municipio de Daganzo de Arriba, colindante al acceso del municipio por la carretera M-100 y M-108.

Esta subestación tiene una fase inicial un transformador de 50 mVA a la tensión de 20 kV, siendo la tensión de suministro de 220 kV. En su evolución final dispone de un sistema de 220 kV, con un total de 48 posiciones agrupadas en tres módulos de celdas de interior.



Mapas de Red Eléctrica de España. Fuente: Red eléctrica de España



1.7.3.2. Red de distribución

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

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

Actualmente el techo de demanda eléctrica se puede estimar de manera orientativa con el siguiente estándar:

ENERGÍA ELÉCTRICA					
Municipio	Residencial (Viv)	Otros Usos (m ² c)	Estandar Residencial (Kw/viv)	Estandar Industrial (W/m ² c)	Demanda (kW)
Ajalvir	1.565	765.689	9,2	125	110.109

1.7.4. Red de Telecomunicaciones

La demanda de líneas de telefonía fija de Ajalvir ha ido siendo ajustada por TELEFÓNICA de acuerdo con las necesidades gradualmente creciente en los últimos años.

Actualmente el techo de la demanda potencial de líneas de telefonía fija, se puede estimar de manera orientativa con el siguiente estándar:

TELECOMUNICACIONES					
Municipio	Residencial (Viv)	Otros Usos (m ² c)	Estandar Residencial (línea/viv)	Estandar Industrial (línea/Ha)	Demanda (Lineas)
Ajalvir	1.565	765.689	1,5	90	9.239



2. Análisis de la Estructura Urbana

2.1. Estructura Urbana

2.1.1. Génesis Histórica

El actual término municipal de Ajalvir, que pertenece al partido judicial de Alcalá de Henares, se localiza, en la llamada “Baja campiña del Henares”, que se prolonga hasta la provincia de Guadalajara limitando entre los ríos Henares y Jarama. Actualmente son limítrofes los siguientes municipios: al norte el municipio de Cobeña, al este Daganzo de Arriba, al Oeste Paracuellos del Jarama y al Sur se encuentra Torrejón de Ardoz.

El núcleo de población ocupa una posición muy central dentro del término, situándose en la ribera del arroyo de las Huelgas, sobre la ladera del Cerro de la Utrera, siendo las carreteras M-113 y M-108, las que han configurado su expansión urbana hasta nuestros días.

En cuanto al origen etimológico de Ajalvir, es de origen árabe, dado el asentamiento musulmán que se cree existió en el s.VIII y que se constituyó como aldea formada por musulmanes y cristianos venidos de Alcalá de Henares (Complutum). Por otra parte, se tiene constancia de que en el año 856 se fundó Madrid (Magerit) por los musulmanes. Es, por tanto, que entre la refundación de Complutum como Alcalá de Henares y la conquista de Madrid, hay un periodo de unos 200 años (del s. VIII al s.X), entre los cuales se puede situar la fundación de Ajalvir.

La versión más compartida del origen etimológico de Ajalvir según un importante historiador arabista J. Oliver Asian, es que proviene del árabe Fayy Al-Bir que tiene como significado “Camino ancho entre dos montañas” o “Paso ancho del pozo”

El nombre del municipio ha variado en su composición y forma de escribirse. Son en muchos los documentos en los que aparece el nombre escrito. Previo a conocerse como Ajalvir, fue previamente denominado Axalvir como consta documentado en la *Carta de Privilegio de Felipe II* en 1579.

Carta de Privilegio de Felipe II (1579)

2.1.1.1. De los orígenes a la Edad Media

No se puede asegurar la presencia humana en el ámbito territorial del término con anterioridad al II milenio a. C, dados los escasos yacimientos prehistóricos registrados según la Carta Arqueológica de Ajalvir de 1990. Según dicha Carta, se hallan algunos restos como hojas y dientes de sílex, junto a trozos de cerámica, que se creen provienen de “fondos de cabaña”, lo que da pie a los investigadores y arqueólogos a señalar la existencia de agricultores en esta zona durante la Edad del Bronce (2200-1300 a. C). Sin embargo, a pesar de la cercanía a Alcalá de Henares y Daganzo, no han aparecido ningún tipo de resto que constata la presencia en el lugar de poblaciones prerromanas, romanas o visigodas, lo que lleva a hablar de dos teorías de la fundación de Ajalvir. Algunos autores especulan con la idea de que Ajalvir pudo nacer como “villae” romano, sobre un anterior asentamiento carpetano, dado que, en la campiña de Alcalá, en el s. IC a. C se sabe que existía un asentamiento carpetano en la cima del cerro San Juan del Viso, muy próximo a lo que hoy conocemos como el término de Ajalvir.



Sin embargo, es en la edad media, cuando las referencias a lo que hoy se conoce como Ajalvir, se hacen más frecuentes y precisas, hasta el punto de que varios autores coinciden en situar la formación de la Villa durante la ocupación musulmana, es decir entre los siglos VIII y X. En este periodo, el germen del núcleo poblado no se conoce con exactitud, pero sí que se llevó a cabo la creación en los alrededores de granjas agrícolas para abastecer la ciudad. Estas granjas que más tarde se denominarían aldeas y luego villas, se sabe que aparecieron en su mayoría sobre los antiguos asentamientos carpetanos, romanos o visigodos; así que no es de extrañar, que Ajalvir lo fuese, aunque no se han encontrado datos ciertos sobre este hallazgo.

En cualquier caso, la tesis más defendida es que, dada la conquista definitiva de Alcalá a principios del siglo XII en el año 1118, la fundación de Ajalvir se podría situar entre los siglos VIII y X.

A partir del año 1129, con Alfonso VII de Castilla, se fijan los primeros asentamientos de lo que en adelante constituirá *“El Común de las Veinticinco Villas”*, donde hace referencia por primera vez a la Villa de Ajalvir como uno de los lugares del término de la Tierra de Alcalá y vinculado jurisdiccionalmente al señorío prelatial del arzobispado de Toledo.

En el año 1135, el arzobispo Raimundo de Sauvetat, otorga su primer ordenamiento jurídico bajo el nombre de Fuero Viejo o Fuero de Alcalá, por el que a partir de ese momento se regirán administrativa, judicial, mercantil, penal y políticamente sus habitantes. De esta forma quedó constituida la Comunidad de Villa y Tierra de Alcalá también conocida como el *“Común de las veinticinco Villas”*.

Se conoce que, durante estos siglos, la Tierra de Alcalá llegó a abarcar una amplia franja entre los ríos Jarama y Henares, dividido en dos comarcas naturales: la Alcarria al sur, y la Campiña al norte. Sin embargo, una fuerte crisis demográfica y económica, tras el paso de la peste negra, pone fin a la Edad Media en el S. XIV.

2.1.1.2. Siglos XVI, XVII y XVIII

En el año 1509, el Cardenal Cisneros refunda el Fuero Viejo con otros dos fueros para pasar a llamarle el Fuero Nuevo, perteneciendo hasta 1579 al arzobispado de Cardenal Cisneros y al *“Común de las veinticinco villas”* o Tierra de Alcalá.

El s. XVI, comienza para Ajalvir siendo parte del Fuero Nuevo, otorgado en 1509 por el Cardenal Cisneros a la Comunidad de Villa y Tierra de Alcalá. En 1528, según el Censo de Pecheros de Carlos I, Ajalvir se consolida como una población de 54 vecinos pecheros pertenecientes a la Mesa Arzobispal de Toledo.

Entre los años 1575 y 1578 se realizaron las Relaciones Topográficas de Felipe II, siendo el 8 de mayo de 1576 cuando los vecinos de Ajalvir, contestaron las preguntas del cuestionario con el que se obtenía la información demandada para documentar dichas relaciones. En la primera pregunta acerca del nombre del pueblo, tal y como se ha comentado anteriormente se habla de la *“villa de Axalvir”* y en la cuarta y séptima contestaciones se decía que Ajalvir pertenecía al *“reino del arzobispado de Toledo”* y tenía por señor al *“ilustrísimo señor arzobispo de la santa Iglesia de Toledo”*.

El primer asentamiento que da origen al germen urbano de Ajalvir, parece que se localiza en el alto de un pequeño cerro, que coincide con el lugar donde actualmente se sitúa la iglesia parroquial de la Concepción y donde se encuentra actualmente la *“Plaza de la Villa”*. La primera referencia histórica de esta construcción se encuentra en las Relaciones Topográficas de Felipe II en 1576, donde en su respuesta 48 se dice que:

“en esta villa no hay más que una iglesia bajo cuya advocación se llama de Nuestra Señora de la Concepción y que en ella hay tres retablos, y en uno de estos tres altares que es el que está en la nava de la mano izquierda hay una fundación de una capellanía que fundó Martín de Benito y Catalina de Juane, vecinos que fueron de esta villa”



De este extracto se puede deducir que la fundación de la capellanía sería en torno al siglo XVI, aunque durante el XVII se sucedieron varias obras de restauración, mejora y acondicionamiento



Hipotética iglesia de la Virgen de la Concepción del s. XVI superpuesta sobre la actual.

Fuente: Blog:axalbir.blogspot.com

Se cree que la consolidación de la villa coincidiría con la construcción de la iglesia, desde donde se produciría la posterior expansión. Según datos de la época, consta que, en 1576, Ajalvir llegó a tener en torno a 120 casas de morada, lo que suponía el total de unos 500 habitantes y a mediados del s XVII llegó a alcanzar las 180 casas habitables. En cuanto a la economía, la ganadería y la agricultura eran los motores económicos principales del término dadas las buenas condiciones agrológicas del terreno al tener el nivel freático muy próximo a la superficie.

Tras la obtención en 1579 de Felipe II de la bula Papal, Ajalvir fue separado de ambas para su venta a Baltasar Castaño, terrateniente residente en Madrid. Esto suponía perder su condición de realengo, para pasar a ser lugar de señorío particular. Sin embargo, esta circunstancia fue evitada por los vecinos, de tal forma que estos decidieron comprar a la Corona las tierras que habían sido vendidas. El documento de compraventa data del 28 de diciembre de 1579 previo pago de 295.467 maravedíes, con los correspondientes deslindes del término jurisdiccional con respecto a los términos colindantes.

Los primeros planos documentados de los que se dispone en los que se localiza Ajalvir como villa, están en el Catastro de Ensenada de 1749. Esta fue la forma en la que el Rey Fernando VI, a propuesta del marqués de la Ensenada, mandó hacer para conocer los lugares, personas, habitantes, edificios, ganados, cultivos y rentas con los que contaba la Corona de Castilla. En el documento del Catastro de la Ensenada, es en el que se hace referencia a la villa de Axalvir como parte de la Provincia de Toledo y del partido de la ciudad de Alcalá de Henares.



Es en su respuesta tercera, se hace referencia a los límites del término y dice de forma literal:

“A la tercera: Que el termino de esta villa es sumamente limitado, respecto de su vecindad, y Ganados, pues ocupa únicamente de Oriente a Poniente, cuarto y medio de legua, y de Norte a sur media legua, y de Circunferencia les parece tendrá como legua y media, y que dho Termino Confronta por oriente con los Terminos de la villa de Daganzo de Arriba, y Daganzo de Abajo, por el sur con el término de la villa de Torrejón, y así mismo con el expresado de la de Daganzo de Abajo, por Poniente con el Termino de la Villa de Paracuellos, y por el Norte con el de la de Cobeña, Y que todo el dho termino en Circunferencia se podría andar regularmente en ora y media, y que su figura es como la que se sigue”.



Límite de la Villa de Axalvir. Fuente: Catastro de Ensenada 1749

Así mismo se hace referencia en su respuesta décima a la ocupación del territorio de Ajalvir medido en fanegas:

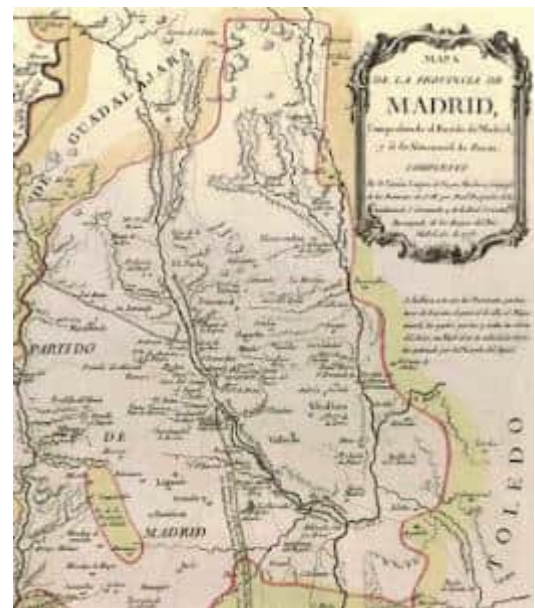
Ala decima: Que les parece ocupara este término como dos mil y Nobecientas Fanegas de las cuales de sembradura de primera Calidad abra cuatrocientas de segunda mil y Trescientas, y de Tercra Mil y Cuatrocientas, de viñas como Treinta o Cuarente de ambas calidades, aunque en esto no se aseguran; Y puestas de olibos doscientas, del Monte y Dehesa Boyal, o Pastos Trescientas, que cada una de ellas valdra a Tres Reales cada año, y las dhas Catorce de Pasto Comun con Daganzo, que no se valuan por no tener ni producto, ni uso pribatibo de esta villam ni de sus vecinos.

La destitución de Ensenada, llevó consigo el abandono del levantamiento del ansiado mapa geométrico de España. Será Tomás Lopez de Vargas, geógrafo y cartógrafo español, el encargado de cartografiar la península y en 1760 se publica el mapa “Cercanías de Madrid” dedicado al rey Carlos III. Es en este mapa donde se recoge la existencia de Ajalvir dentro el partido de Alcalá de Henares, junto a otros términos como Daganzo de Arriba, Daganzo de Abajo, Cobeña, etc.



Fragmento del "Mapa de las cercanías de Madrid" Dedicado al Rey Nuestro Señor Don Carlos III Rey de España y de las Indias. Por su más humilde Vasallo, y Pensionista Thomás López, año de 1760.

En el año 1763, se publica una segunda versión de mapas generales de la provincia de Madrid y en 1773 se mejora el contenido cartográfico tal y como se puede observar en las siguientes imágenes.



Fragmento del "Mapa de las cercanías de Madrid" por Thomas López, Pensionista de su Majestad. En Madrid Año de 1763. (Izquierda), Fragmento del "Mapa de la Provincia de Madrid", de Thomás López de Vargas Machuca, Madrid año de 1773 (Derecha)



En el año 1784 se documenta de nuevo la existencia de Ajalvir en las Descripciones del Cardenal Lorenzana, donde se recoge que Ajalvir era una villa de realengo de 230 vecinos con alcaldes ordinarios nombrados por ellos mismos. En aquel entonces ya existían la Parroquia de la Purísima Concepción y las ermitas de Nuestra Señora de la Misericordia y del Glorioso San Roque. En estas descripciones se habla de la existencia de un arroyo que:

“vaja del camino de Coveña y corren sus aguas á el medio día”

Todo indica que el arroyo del que habla es el Arroyo de la Huelga. Así mismo nombra a un montecillo de “Encimas y Marañas” de la dehesa boyal, de dos huertas en las que se cultivan con abundancia todo tipo de hortalizas, y un paraje de viñas y olivos.

El recurso económico de Ajalvir, como en el resto de la comarca, era la agricultura, que, junto a la ganadería, daban trabajo a la mayor parte de sus habitantes, aunque muy pocos eran propietarios, ya que la mayoría eran jornaleros. Durante estos siglos, el producto que tuvo más desarrollo fue el del trigo y sus derivados como la harina y el pan. También tuvo importancia el olivar por su extensión y la calidad de la producción, ejemplo citado en las relaciones de Felipe II.

Los productos se comercializaban a través de los caminos vecinales como son los de Alcalá y Torrejón. La ubicación de Ajalvir lo convirtió en un lugar de paso hacia las ciudades castellanas del norte, lo que dio lugar a la aparición de lugares de hospedaje, como la fonda que según parece estuvo situada en la Calle de San Roque. Las comunicaciones fueron uno de los objetivos más urgentes durante el gobierno ilustrado del s. XVIII, además de llevar a cabo el primer intento de regular los establecimientos de hospedería, estableciéndose a partir de 1771 la necesidad de obtener un permiso obligatorio para la explotación de fondas, mesones y postas.

Según las descripciones de Lorenzana, la población de Ajalvir en 1789 era de 230 vecinos. Es entonces cuando se lleva a cabo la reconstrucción de la iglesia parroquial.

2.1.1.3. Siglo XIX

El siglo XIX viene marcado por grandes cambios, entre ellos la desamortización de los bienes eclesiásticos de Mendizábal y de Madoz. En el ámbito rural español, los dos momentos más determinantes fueron la supresión de los señoríos jurisdiccionales y territoriales, y el proceso de desamortización citado. En Ajalvir el porcentaje de suelo rústico de propiedad eclesiástica era tan solo de un 35,8%, siendo mayoritarios los propietarios del Colegio Mayor San Ildefonso, las religiosas del Convento de Santa María Magdalena y la iglesia Magistral, todas ellas instituciones con sede en Alcalá de Henares. Sin embargo, la desamortización de Madoz, tuvo mucha repercusión ya que los bienes desamortizados eran en su gran mayoría antiguos pastos o dehesas que tras haber sido roturados posteriormente, se encontraban en aquel momento explotados por mancomunidades de vecinos. El total subastado llegó a suponer el 50% de las tierras cultivables del término que fueron adquiridas por tres vecinos de Paracuellos para posteriormente ser arrendadas a vecinos del propio Ajalvir o de otros municipios limítrofes, lo que tuvo una importante repercusión en la economía del municipio y colindantes.

Uno de los primeros vestigios cartográficos que se tienen, es el Mapa Topográfico Histórico de 1809 de la Comunidad de Madrid realizado bajo el reinado de José Bonaparte que pertenece al Servicio Histórico de la Defensa de la Armada Francesa. En este plano se ven con claridad la existencia de los núcleos poblados principales de Daganzo, Paracuellos y Ajalvir, así como la existencia de la carretera principal que conectada Madrid con Alcalá de Henares y el este de la península, que atraviesa el municipio en la zona sur. Como se observa, los caminos que en él se representan, poco tienen que ver con los trazados de las carreteras actuales, aunque sí se intuye la existencia de un eje vertebrador Este-Oeste para conectar las comarcas anteriormente citadas.



Ajalvir en el año 1809. Fuente: Mapa Topográfico Histórico (1809) de la Comunidad de Madrid.

El Plano de 1809 localiza, al igual que otros de épocas similares, el núcleo urbano y las vías de relación con su entorno. Pero en el no se distingue con claridad la extensión del término municipal. Si lo recogen los levantamientos de los años 70 del siglo XIX, que se conservan en el Instituto Geográfico Nacional, y en los que se ve con claridad que el actual límite abarca una franja, al sueste, que antes pertenecía a Daganzo. Es una diferencia de unas 442,63 Ha de superficie (señalada con una trama roja en la siguiente imagen) que ya aparecen incorporadas a Ajalvir en las delimitaciones de principio del siglo XX.

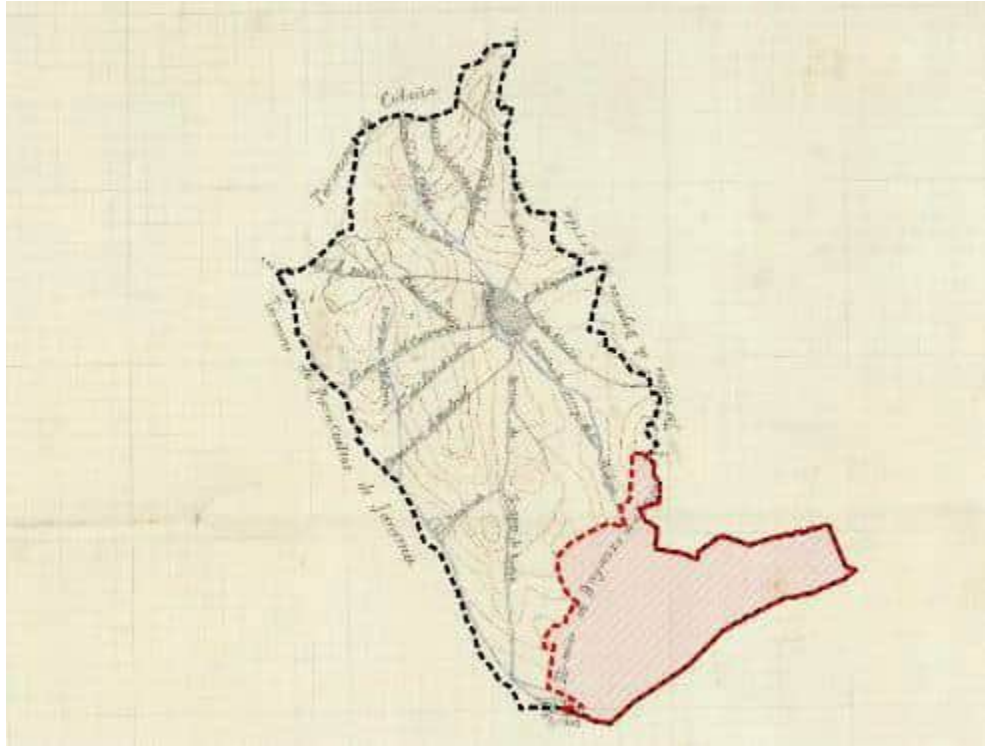


Imagen: límite del término municipal en levantamiento de 1870 y límite actual.
Fuente: elaboración propia sobre fondos procedentes del IGN.

Tomando de referencia el plano Histórico de 1809, se ha podido establecer una aproximación a la delimitación de la extensión del tejido urbano de Ajalvir en el siglo XIX. La zona incluye como punto central la Iglesia de la Purísima Concepción y las viviendas y edificios existentes a su alrededor. Los límites de esta extensión serían la actual Calle Real en el Oeste, las del Carril y Barrionuevo por el este, Pilar y Cantarranas en el norte, y el Camino de Daganzo (M-113) en el sur.



Extensión del tejido urbano de Ajalvir según levantamiento de 1809 sobre ortofoto actual.
Fuente Elaboración propia a partir de Mapa Topográfico Histórico (1809) de la Comunidad de Madrid.



El levantamiento de 1853 realizado por Francisco Coello de Portugal, cartógrafo y militar español que realizó el “Atlas de España y sus posesiones de Ultramar”, permite conocer las relaciones con el entorno a través de las carreteras de la época. Se recoge en este plano como Alcalá de Henares supone un punto de atracción y un cruce de caminos de una de las carreteras principales, lo que derivaría en la actual carretera A2.

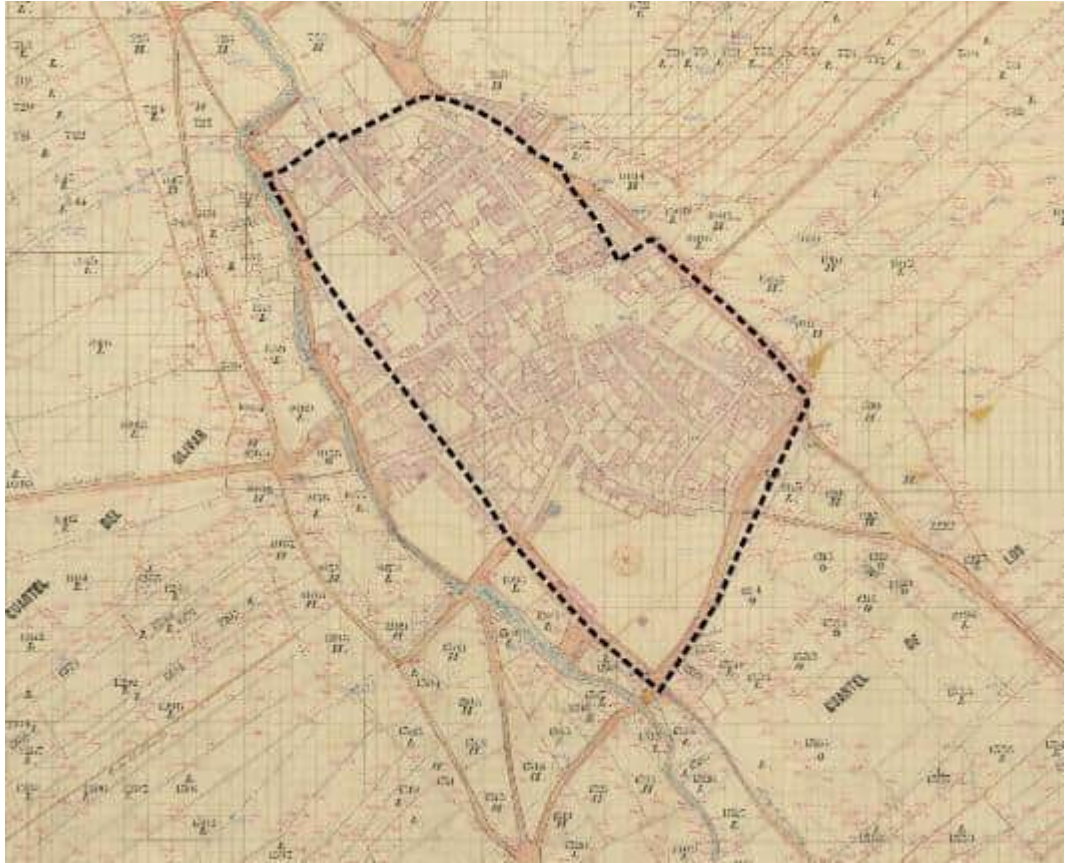
El trazado de las carreteras en lo que relativo a Ajalvir aún no se encuentra muy definido se mantiene una estructura similar a la de 1809. Sin embargo, es de destacar, que a pesar de que el trazado de la Carretera Antigua de Aragón y lo que actualmente es la R-2 no son coincidentes, si por aquel entonces dicha vía ya suponía una vía de unión entre las poblaciones que se encontraban al norte de Alcalá de Henares. Aunque la estructura de caminos es diferente de la actual, se intuyen trazados de lo que hoy conocemos como la M-108 y la M-113 en sus tramos desde la actual R-2 hasta el núcleo urbano.



Mapa topográfico histórico de 1853 Provincia de Madrid 1.200.000. Fuente: Atlas de España y de sus posesiones de Ultramar. Autor: Francisco Coello de Portugal.

La extensión de suelo urbano derivada del plano de 1809 no es muy diferente a la que se recoge en los planos realizados en los distintos levantamientos del siglo XIX en los que las variaciones se producen por pequeños crecimientos hacia el oeste, hasta el antiguo cauce del arroyo de la Huelga que se constituye en límite natural de este crecimiento. De los años 1860-70 se conserva una cartografía de más precisión gracias a la Topografía Catastral, que se realizó de nuevo por D. Francisco Coello para la Junta General de Estadística. Este documento, fue el primer intento a nivel nacional de hacer una cartografía catastral completa de España, aunque solo se pudieron elaborar de municipios de Madrid, zonas rústicas y urbanas.

De Ajalvir se conserva de la cartografía catastral que se recoge en la siguiente imagen comprobándose, con la delimitación de 1809, los pequeños crecimientos producidos hacia el arroyo. Se trata de un crecimiento natural, en mancha de aceite apoyado en el viario existente, que aprovecha los espacios ya en semi uso y una topografía favorable. Se realizan en estas zonas al menos una docena de casas, seguramente viviendas rurales que mantienen los patios interiores propios de esta tipología en la que se unían el uso residencial con el de guarda de animales y almacén enseres para el uso agrícola.



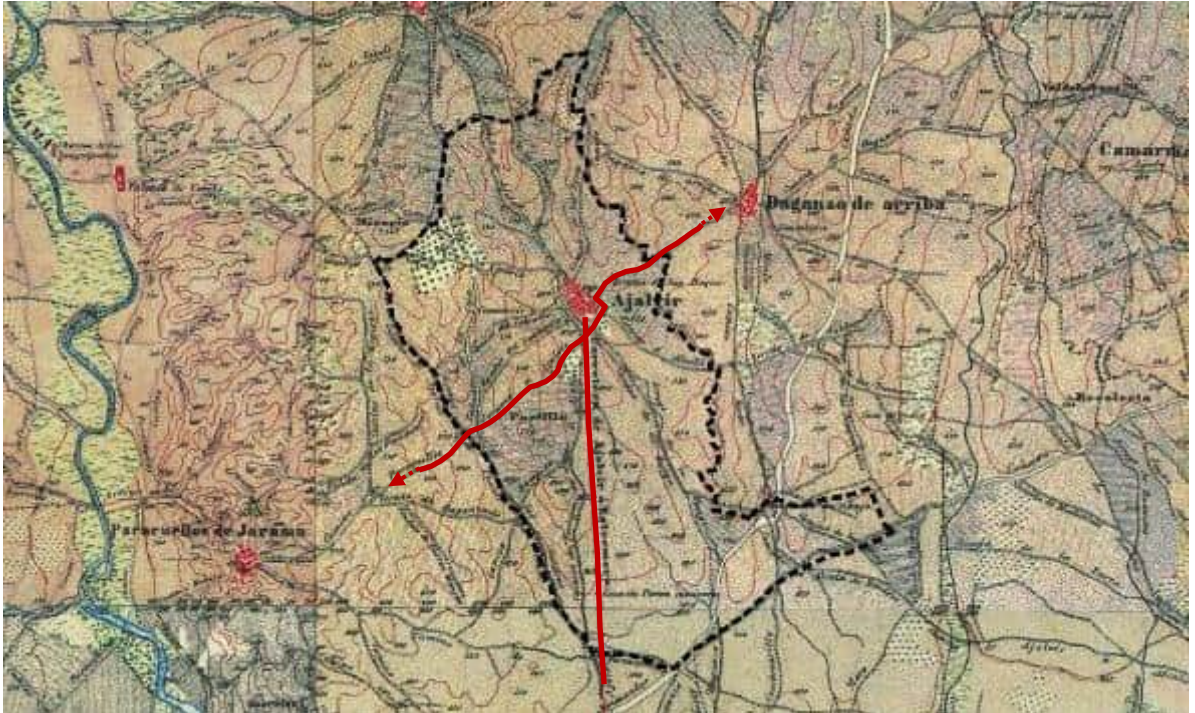
Delimitación del plano de 1809 sobre mapa topográfico Catastral Hoja KM-28025 de 1860.
Fuente: Fondos Cartográficos IGN. Autor: Francisco Coello de Portugal.



Crecimiento del tejido urbano en 1860-70 sobre el existente en 1809 sobre ortofoto actual.
Fuente: Fondos Cartográficos IGN.



Esta situación se mantiene prácticamente, sin cambios a lo largo del siglo XIX y destaca, tal como se recoge en el Mapa Topográfico Nacional de España de las Zonas centro y sur de la Comunidad (1877-1881), la existencia de viario Norte-Sur que conecta Torrejón con Ajalvir y del eje Oeste-Este que conecta Paracuellos y Daganzo de Arriba, y que marcarán la trazas de las futuras M-108 y M-113. La importancia de estas carreteras para el desarrollo urbano se verá en años posteriores cuando se articulen los crecimientos de suelo industrial en su entorno.



Municipio de Ajalvir sobre el Mapa Topográfico Nacional de España. Zonas centro y sur de la Comunidad (1877-1881). Fondos Cartográficos del Instituto Geográfico Nacional.

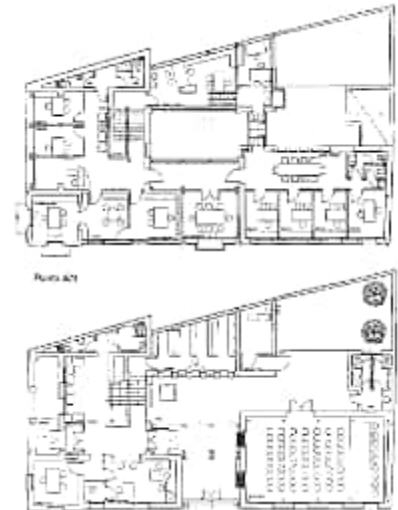
La huella del núcleo urbano en el Mapa Topográfico de 1887 es, como ya hemos comentado en puntos anteriores casi idéntica a la del plano catastral de 1860-70. Según Madoz, a mediados del XIX, el caserío de Ajalvir se componía de un total de 249 casas en las que habitaban 239 vecinos cuya equivalencia sería en torno a unos 988 habitantes en la actualidad.

La paulatina mejora de las carreteras españolas, cuyo lamentable estado era legendario, se inicia a finales del siglo XVIII y va consolidándose en años posteriores. A finales del siglo XIX (1894) se construye la carretera de tercer orden de Alcalá de Henares a Cobeña por Daganzo (actual M-118) como respuesta a la demanda de los vecinos de los municipios limítrofes para poder dar salida a los productos agrícolas y poder enviarlos a Madrid capital y Guadalajara mediante su enlace con la que será más tarde la A-2. Ajalvir había sido siempre un municipio donde la economía principal era la agrícola, dentro de este modelo económico basado en el sector primario se construye la Fábrica de Harinas “La Mercedes”, situada en la salida del camino hacia Daganzo, para aprovechar la materia prima local. Los indicios de su construcción se fechan en torno al año 1850 en el que aparece, por primera vez, en el catastro parcelario de 1860-70 y se la menciona en 1888-1889 en la “Guía de Madrid y su provincia”, publicada por Andrés Martín Pérez.



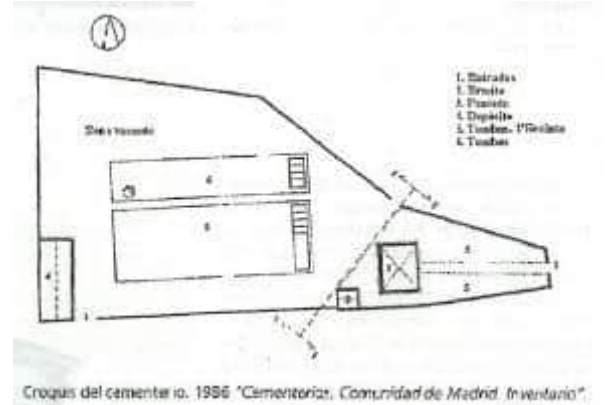
Imagen: Estado actual de la fábrica de Harinas “La Mercedes” (situación actual).

Ajalvir, para finales de siglo, de acuerdo con la citada guía, alcanza los 350 vecinos y unos 730 habitantes. En estas fechas, al igual que en el caso de la Fábrica de Harinas, se nombran también ciertos edificios públicos como es el caso de “la Casa Consistorial”, que fue reconstruido en su totalidad en el siglo XX, y dos escuelas con capacidad para albergar hasta treinta niños y niñas de ambos sexos.



Izquierda: edificio que sustituyó a la antigua casa consistorial. Derecha: Proyecto remodelación:1995-1999
 Fuente: Arquitectura y Desarrollo Urbano CAM. Tomo XVI. Zona Este. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura. D.G. de Vivienda y Rehabilitación. 2009

Los únicos edificios de la época de los que se tiene constancia en el ámbito religioso, además de la iglesia parroquial común, son la ermita de San Roque y la ermita de la de la Soledad, integrada posteriormente en el conjunto del cementerio municipal construido a mediados de siglo.



Izquierda: Ermita de la Soledad y Cementerio. Derecha: Croquis del cementerio. Fuente: Arquitectura y Desarrollo Urbano CAM. Tomo XVI. Zona Este. Consejería de Medio Ambiente

2.1.1.4. Siglo XX

El año 1900 comienza con una población censada de 730 habitantes, cifra inferior a los 988 de mediados del XIX, y en ese entorno se mantiene hasta 1950 sin que el periodo de la Guerra Civil Española (1936) y la recesión demográfica posterior tuviesen un impacto significativo.

Es a partir de 1960 es cuando se produce el salto de crecimiento demográfico, llegando a un 25% más que la década anterior, que mantiene el número de habitantes en el entorno de los 900 habitantes hasta alcanzar los 1000 en los años 90 y doblar y triplicar estos números en el siglo XXI.

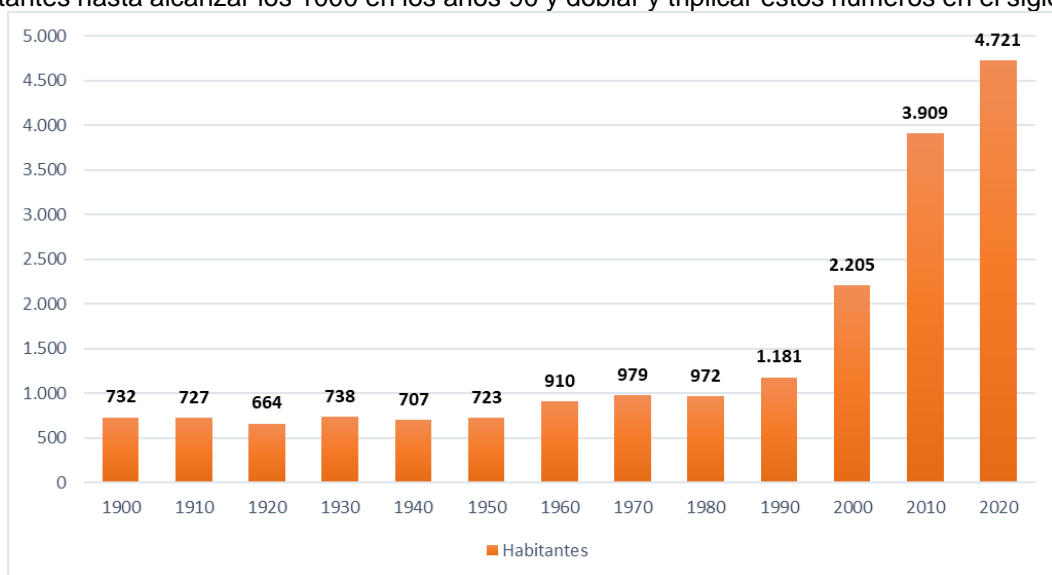


Imagen: evolución de la población en los siglos XX y XXI.
Fuente: elaboración propia sobre datos del INE.

De forma paralela se produce el lógico crecimiento del tejido urbano, aunque no es hasta finales del siglo XX cuando se produce un mayor incremento de la actividad urbanizadora. En el mapa topográfico del Instituto Geográfico y Catastral de España (1916-1944), se muestra como la evolución del sistema de comunicaciones es un hecho y los trazados de las futuras M-108, M-113 y Carretera de Cobeña se consolidan.



Municipio de Ajalvir sobre el Mapa Topográfico Nacional de España (1916-1944). Fondos Cartográficos del Instituto Geográfico Nacional.

En cuanto a la expansión del tejido urbano, el reducido crecimiento del tejido urbano se extiende por el oeste hasta la carretera de Cobeña que coincidía según el parcelario catastral de 1860 con el Arroyo de las Huelgas, y se mantienen los límites por el este y sur, creciendo hacia el norte hasta la confluencia en entre la C/La Fuente y la C/ San Sebastián.



Crecimiento del tejido urbano en 1916 con siglo XIX sobre ortofoto actual. Fuente: Fondos Cartográficos IGN

Casi 50 años después, cuando se realiza en 1956 uno de los primeros vuelos sobre la península con objetivos principalmente militares, se obtienen estas imágenes que recogen con mayor exactitud hasta donde llegaba el tejido urbano, y como apenas había crecido desde 1916.

Como se observa en las imágenes, el crecimiento del tejido urbano hasta mediados del XX es mínimo y el modelo económico de Ajalvir, seguía siendo, como en gran parte del país, el sector primario y no cambiará hasta que empiece la época del desarrollismo de los años 60.



Tejido urbano de 1956. Comparativa con 1916 sobre ortofoto 1956.
Fuente: Centro Cartográfico y Fotográfico del Ejército del Aire.

Como parte de este modelo económico agrícola de Ajalvir se conserva el silo de almacenamiento que entró en funcionamiento en 1968, situado a la salida de la Carretera de Daganzo, muy próximo a la fábrica de harina “La Mercedes”. El silo formaba parte de la red Nacional de Silos y Graneros, una de las realizaciones más espectaculares del Servicio Nacional del Trigo (SNT), y de sus sucesores el Servicio Nacional de Cereales (SNC) y el Servicio Nacional de Productos Agrarios (SENPA) por su dimensión, los recursos empleados, sus repercusiones en el sector e, incluso, por su impacto visual en el paisaje español. Esta Red se puso en marcha y se desarrolló durante décadas, bajo planteamientos autárquicos que configuraron un sistema estatal de almacenamiento que resultó completamente inadecuado cuando, finalmente, en 1984 se abolió en España el monopolio triguero creado en 1937.

El silo se construye en los años sesenta se caracterizaron por la gran fiebre constructora, en particular el periodo 1966-1970. Desde un punto de vista técnico esta etapa se caracteriza por la construcción de unidades verticales y de silos metálicos, de los que se levantaron 280 unidades. Pertenece a los denominados silos de recepción del tipo MC de celda metálica y sección circular, de construcción prefabricada con ondulaciones que le confieren mayor rigidez. Se llevaron a cabo 32 unidades. La mayoría de ellos se encuentran en desuso y deteriorados.



Silo de Grano del Ministerio de Agricultura. Fuente: Elaboración propia

En la segunda mitad del siglo XX, y a diferencia de lo sucedido hasta entonces en el que el tejido urbano apenas cambiaba, se producen cambios significativos. En concreto, en las décadas de los 70 a los 90. No tanto porque se produzca una explosión demográfica, el número de habitantes apenas crece unos doscientos desde los años 60 90, como en el paulatino cambio de modelo económico dejando de ser predominante el sector primario y pasando a ocupar los primeros puestos el sector servicios y el sector industrial. A partir de mediados de la década de los 60 se comienzan a asentar las primeras industrias al sur del término y en las proximidades del casco urbano. La construcción de la base aérea de Torrejón y el crecimiento industrial tanto de Alcalá como de Torrejón influyeron de manera directa en este primer desarrollo del municipio.

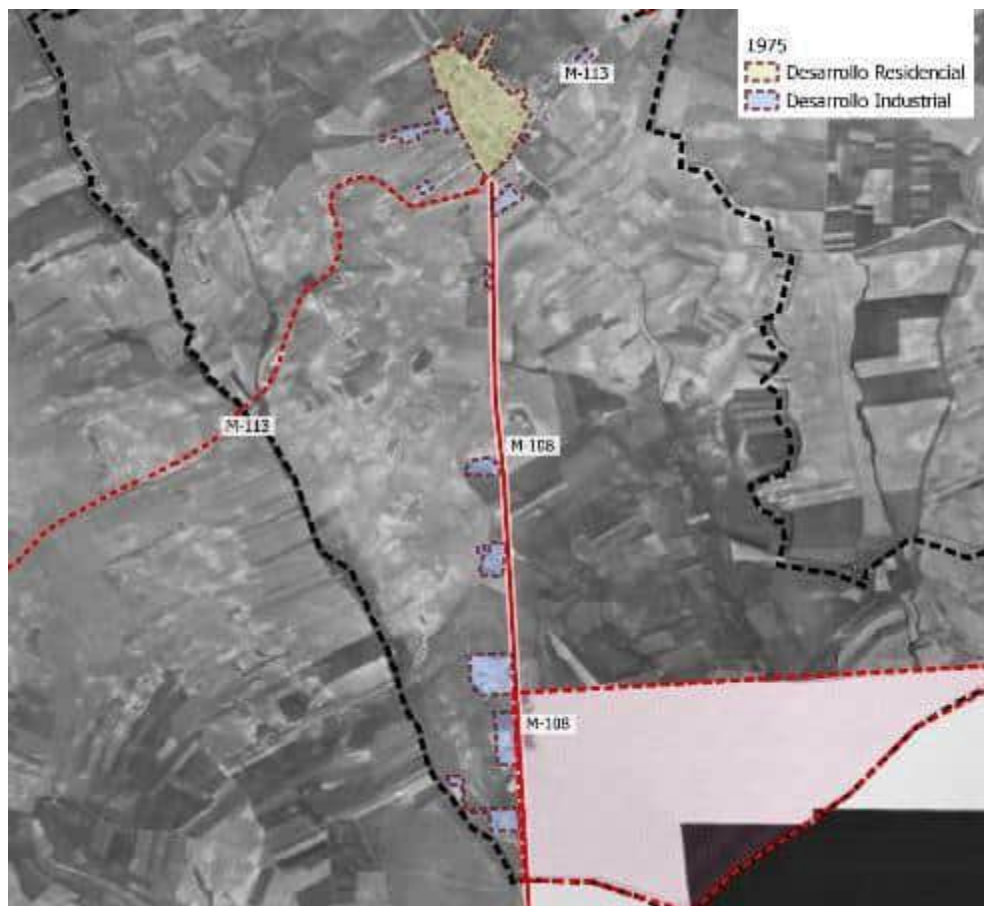
Estos crecimientos aún no se reflejan en la vista aérea de 1966 en las que el tejido urbano permanece en prácticamente la misma la misma extensión que en el vuelo de 1956, creciendo únicamente por su linde noreste.



Extensión núcleo urbano 1966 sobre vuelo histórico 1966-73
Fuente: Elaboración propia sobre archivos de la CAM.

Entre la década de los 60 y los 80, en muchas localidades españolas, se produjo una inmigración masiva del campo a la ciudad, en busca de mejorar las condiciones de vida, lo que explica el aumento de población de las ciudades. Durante los años del desarrollismo, la industria de Madrid está en una fase expansiva de mayor intensidad que la registrada en otras áreas industriales del país. Desde 1960-1975, según lo indicado en la publicación Anales de Geografía, se alcanzaron 115.000 empleos en toda la comunidad, llegando a atraer hasta el 33,6% de la inversión extranjera

A partir de la década de los setenta se empieza a consolidar en la comarca el eje económico conocido como Corredor del Henares que se desarrolla a lo largo de la N-II. Este es el motivo principal por el que la mayor parte de las industrias del municipio se localizaron en la carretera de acceso a este corredor: la salida por la M-108. En la siguiente imagen, realizada sobre vista de satélite del año 1975, se recoge la creación de la M-108 como eje principal, con 6 zonas industriales al oeste de su trazado, y un eje secundario en la M-113 en la que apenas hay desarrollo industrial. La base aérea de Torrejón de Ardoz comenzó a funcionar en el año 1955, en 1976 ocupaba 1.300 hectáreas de terreno y tenía la pista de despegue más larga de Europa. Parte de este terreno, unas 229 Ha, sombreadas en la imagen en rojo, ocupa el extremo sur del término municipal de Ajalvir y constituyen una barrera para cualquier desarrollo en esta zona al este de la M-108.



Expansión tejido urbano e industrial de Ajalvir sobre vuelo de 1975.
Fuente: Elaboración propia sobre fondos de archivo de la CAM

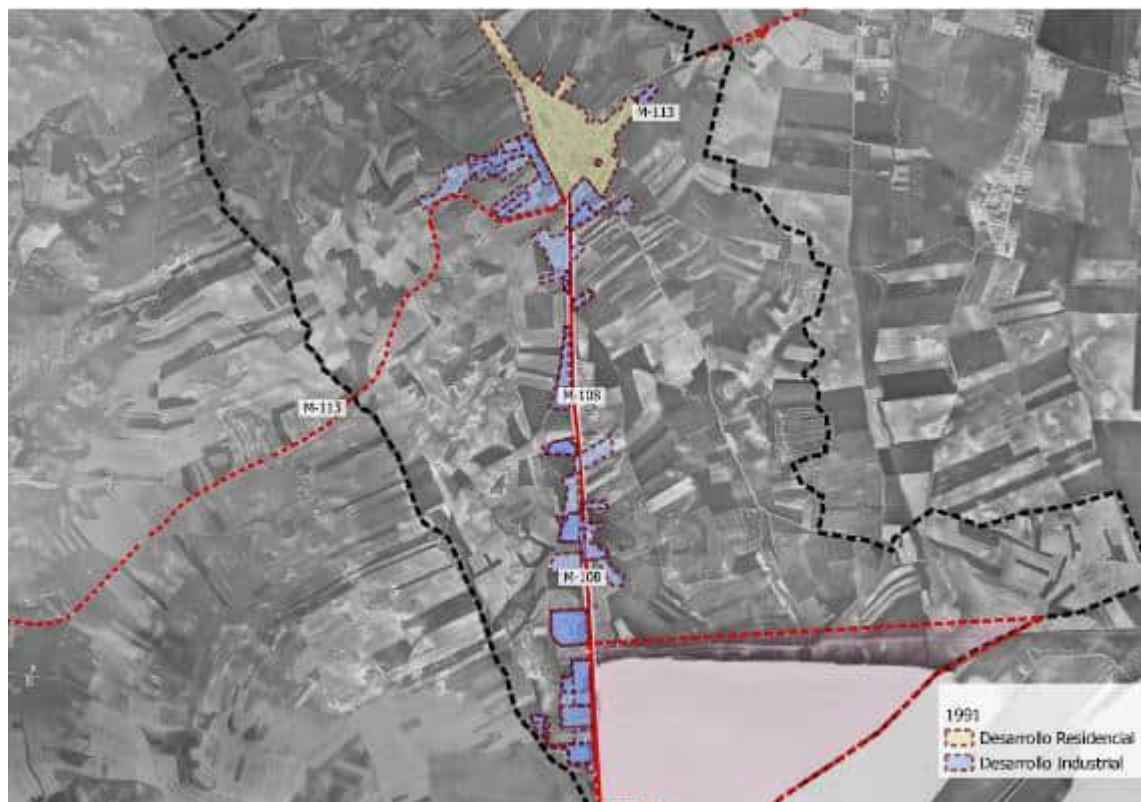


En la década de los 80 se produce un incremento de población del 21% pasando de los 972 habitantes censados en 1980 a los 1181 de inicios de los 90. Se instalan las primeras industrias en el polígono “Juan y Antonio” y a finales de la década comienzan a construirse los polígonos industriales de La Calahorra, Los Olivos y El Cabril. Todo ello a pesar de que durante esta etapa, debido a la crisis del petróleo, la industria madrileña también sufrió una recesión que supuso en muchas otras zonas el cierre de fábricas y, en consecuencia, la destrucción de un gran número de empleos. Aun así, el eje Norte-Sur prosiguió su expansión.

Durante los años 90, además del crecimiento del eje Norte-Sur de la M-108, se incrementa y consolida el eje Este-Oeste (salida hacia la carretera de Paracuellos) donde se localizan otros polígonos industriales como Camino del Calvario. En esta década el tejido residencial también crece hacia el norte en dirección Cobeña y hacia el sur de la Carretera de Daganzo, pero no lo hace en la misma proporción que el suelo de uso industrial.

En el siguiente cuadro se recogen los crecimientos de suelo industrial en los años recogidos en los tramos analizados. El crecimiento en la década de los 80 es el más importante ya de 1980 a 1990 se duplica la superficie existente.

Año	Suelo Industrial (m2)	Incremento	% de incremento
1975	216.693,29		
1980	339.203,53	122.510	57%
1990	743.031,01	403.827	119%



Expansión del tejido residencial e industrial sobre ortofoto 1991.
Fuente: Archivos fondo cartográfico de la CAM

A finales del siglo XX, se ha consolidado una alternativa al modelo económico existente basado en el sector primario pasando a desarrollarse sobre actividades vinculadas, directa o indirectamente, con el sector industrial. Desde finales de los años 90 hasta el año 2000 sigue creciendo el tejido urbano residencial pero lo hace en menor medida que el dedicado a uso industrial.



Año 2000: Extensión del tejido residencial e industrial de Ajalvir sobre ortofoto.
Fuente: SIGPAC 1997-2003

La consolidación de este suelo industrial a finales de siglo se produce, como se ve en la imagen anterior, antes de que estén consolidadas la M-50, denominación que nace de ser esta autopista teóricamente el quinto cinturón de circunvalación de Madrid, y la radial R-2 que tendrán repercusión en futuros crecimientos y desarrollos de Ajalvir, y que estarán en pleno funcionamiento en el año 2006

2.1.1.5. Siglo XXI

A principios del siglo XXI, en el año 2003 entra en servicio el tramo de la radial M-50 que da servicio de acceso y salida al municipio de Ajalvir. Es uno de los hitos que consiguen que el municipio se encuentre a partir de entonces lejos de ser el pequeño núcleo rural sobre el que se ha realizado el presente análisis de evolución histórica.



Porque si hay un factor que influye en el desarrollo de Ajalvir durante el XXI es el desarrollo y la mejora de las infraestructuras de las carreteras de la Comunidad de Madrid. Desde la última década del siglo XX en adelante se desarrollaron en poco tiempo las principales redes viarias, entre ellas la ejecución de la variante de la M-108, que funcionaría como desvío del tráfico pesado para así no congestionar el casco urbano. Se ejecutaron también, como hemos reseñado, las dos infraestructuras viarias de mayor relevancia: la M-50 y la R-2. La construcción de estas dos infraestructuras supone un punto de inflexión para el municipio, ya que Ajalvir se coloca a escasos minutos del Aeropuerto de Barajas y a 15 minutos de la capital



Imagen: situación de la M-50 y la R-2 en ortofoto del total de la CAM del año 2003.
Fuente: Visor Carto Madrid

La expansión del tejido urbano que se produce desde el año 2000 hasta nuestros días es menor que la producida en el último tercio del siglo XX, debido en gran parte a que ya se habían sentado las bases y el margen no era tan amplio. En cualquier caso, el suelo industrial sigue incrementándose en mayor proporción que el residencial.

Año	Suelo Industrial (m2)	Incremento	% de incremento
1975	216.693,29		
1980	339.203,53	122.510	57%
1990	743.031,01	403.827	119%
2000	1.072.086,44	329.055	44%
2022	1.120.828,37	48.742	5%

En cuadro anterior se recogen los crecimientos de suelo industrial en los años recogidos en los tramos analizados. El crecimiento en la primera década del siglo XXI es el más importante ya que en la segunda, que abarca los años de la crisis inmobiliaria, prácticamente se congela la creación de nueva superficie de uso industrial.

Por lo que respecta al esquema de desarrollo, se mantiene invariable: el uso residencial se concentra en torno al núcleo inicial extendiéndose en mancha de aceite y los tejidos de suelo productivo se organizan en desarrollo lineal en los márgenes de las carreteras M-113 y M-108 aprovechando la condición de estas de conexión bien con la m-50 (M-113) o con el eje productivo denominado Corredor del Henares (M-108)

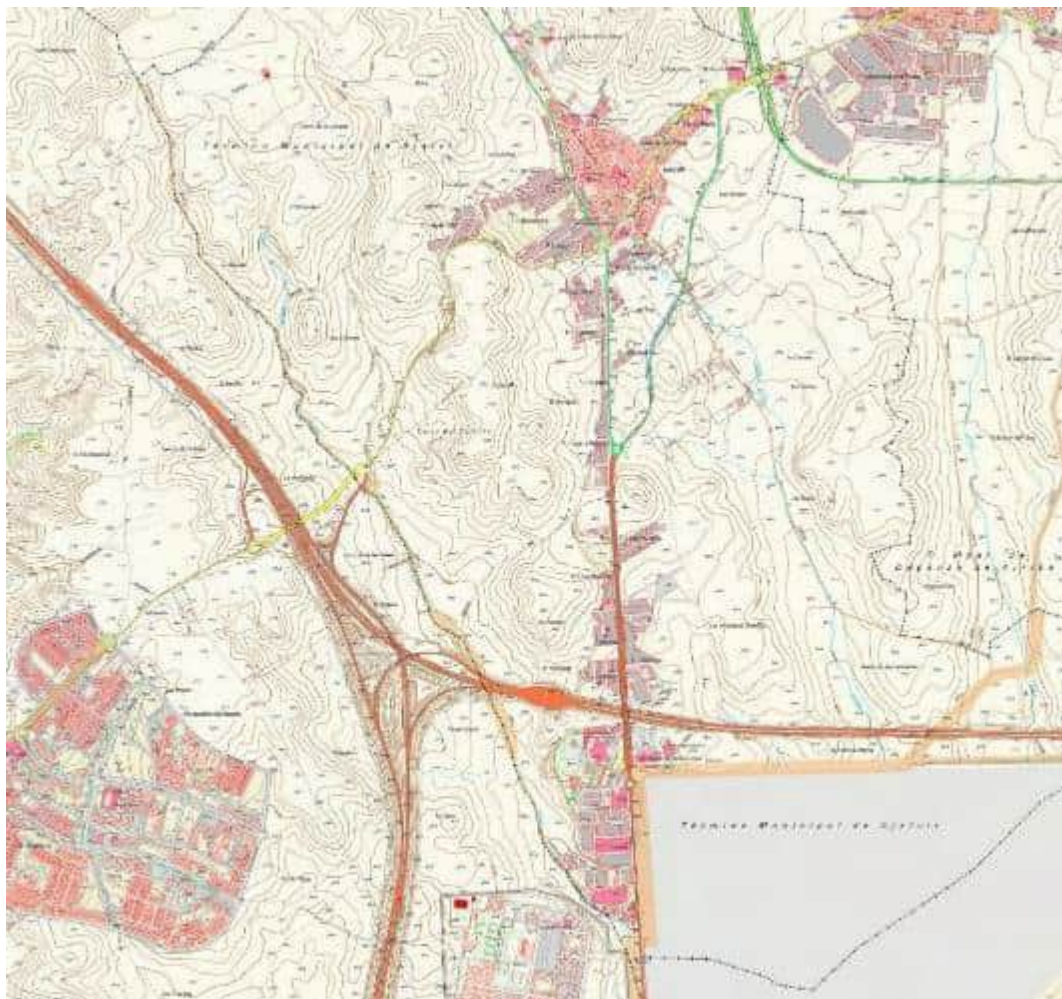
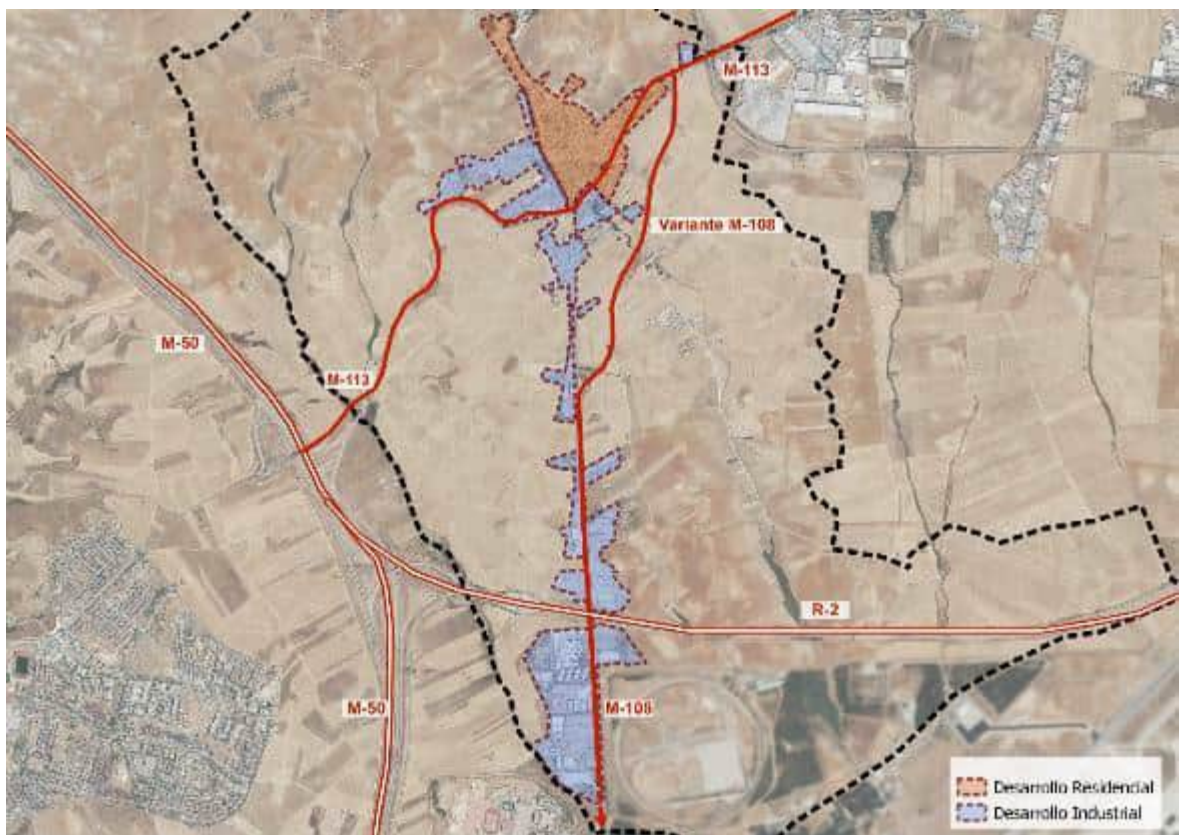


Imagen: Topográfico Total CAM escala 1:10.000 año 2006. Fuente: fondos del Visor Carto Madrid

Podemos concluir como conclusión final que las nuevas infraestructuras viarias, y la proximidad al corredor industrial del Henares han marcado el desarrollo urbano y económico del municipio, y le han convertido en un pueblo que ha perdido su condición original de núcleo rural pasando a ser parte de las zonas de mayor densidad de suelo para actividades económicas de la Comunidad de Madrid y polo neurálgico de su futuro desarrollo industrial.

A su vez, esta potencia industrial mantiene su capacidad de crecimiento residencial al permitir nuevas viviendas cerca de centros de trabajo y tener garantizados accesos a los servicios prestados por la capital y por otros municipios cercanos con gran dotación de equipamientos.



Expansión tejido residencia e industrial en el año 2022 sobre ortofoto actual.

Fuente: elaboración propia sobre ortofoto PNOA

2.1.2. Estructura de la Propiedad

2.1.2.1. Suelo Urbano

A continuación, se muestran datos estadísticos generales sobre la estructura catastral en el Municipio, conforme a la información disponible en la dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda correspondiente al año 2003.

En los siguientes puntos se hace un estudio pormenorizado del suelo urbano para poder actualizar los datos catastrales del municipio de Ajalvir.



ESTRUCTURA CATASTRAL DE SUELO URBANO		
Datos Generales		
Año Última revisión metodológica	2003	
Valor Catastral por Unidad Urbana		
Valor Catastral por unidad urbana	87,01	
USO	Unidades Urbanas	Valor Catastral de las unidades según Uso (miles de euros)
Residencial	1.822	158.380,69
Almacén	778	6.030,76
Comercial	59	5.512,52
Cultural	5	3.340,78
Deportivo	14	3.449,51
Edificio Singular	2	0,00
Espectáculos	1	0,00
Industrial	676	105.059,58
Ocio, Hostelería	10	2.913,64
Oficina	81	16.285,84
Religioso	4	753,83
Sanidad, Beneficiencia	5	4.319,73
Suelo Vacante	345	18.503,09
TOTAL	3.802	
PARCELAS	Parcelas Urbanas (Unidades)	Sup. Total de las parcelas (m²)
Parcelas Edificadas	1.200	1.120.000,00
Parcelas Sin edificar	307	290.000,00
TOTAL	1.507	1.410.000,00
Sup. en m²	Parcelas Sin Edificar	Parcelas Edificadas
Menos de 100	21	145
De 100 a 500	195	709
De 500 a 1.000	26	187
De 1.000 a 10.000	63	141
Más de 10.000	2	18
TOTAL	307	1.200

Estructura catastral en Suelo Urbano. (Fuente: DG catastro 2003)



Del análisis de la tabla anterior se constata un porcentaje bajo de parcelas sin edificar en Suelo Urbano, con un 20%. Este dato puede valorarse ya que el municipio en relación con sus parcelas vacantes está casi acabado.

Entre las parcelas edificadas en suelo urbano, la gran mayoría tiene una superficie de la parcela está repartida en un abanico más amplio siendo más números las parcelas entre 100 a 500 m²s.

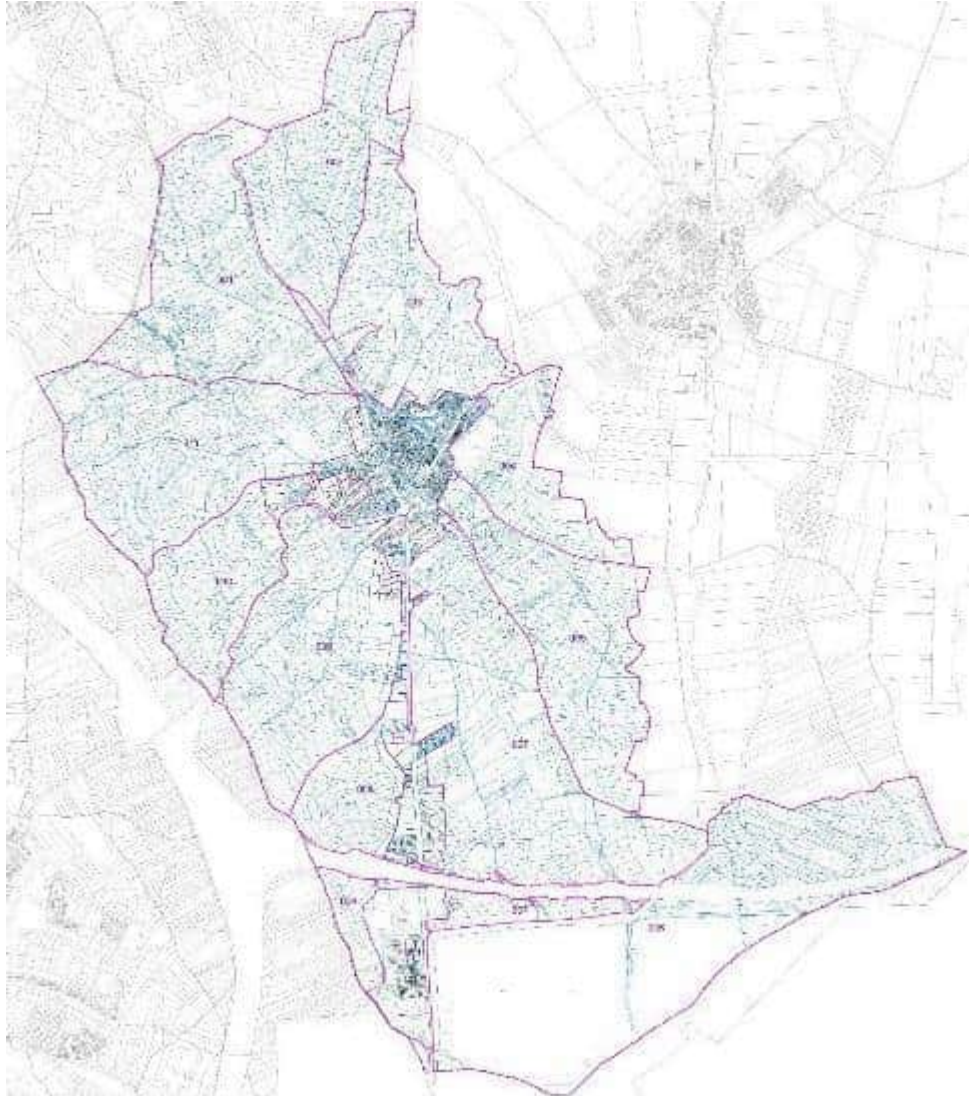
Así mismo se observa una alta proporción de parcelas destinadas a uso residencial e industrial en el municipio. Habiendo el mismo porcentaje de unidades urbanas residenciales como de industrial y otros usos.

2.1.2.2. Suelo Rústico

En la estructura catastral de suelo rústico del municipio predominan las parcelas destinadas a pastos y arbolados, siendo escasas las tierras de labor de secano tal como se desprende de los datos contenidos en la siguiente tabla.

ESTRUCTURA CATASTRAL DE SUELO RUSTICO		
Datos Generales		
Año Última revisión metodológica		2.002
Número de Parcelas		2.116
Número de Subparcelas		2.177
Superficie Total (Ha)		1.750
Valor Catastral (miles de euros)		2.189,95
Valor Catastral rústica (miles de euros)		1,03
Superficie de Explotaciones (Ha)		
Labor de Secano	91,20	91,38%
Labor de Regadio	0,10	0,10%
Pastos y terrenos incultos	3,10	3,11%
Olivar	0,60	0,60%
Viña	0,00	0,00%
Cítricos	0,00	0,00%
Frutales	0,00	0,00%
Frutos Secos	0,00	0,00%
Plantas Subtropicales y mediterráneas	0,00	0,00%
Especies maderables de crecimiento lento	0,00	0,00%
Especies maderables de crecimiento rápido	0,00	0,00%
Otros	4,80	4,81%
TOTAL	99,80	100,00%

Estructura catastral en Suelo Rústico. (Fuente: DG catastro 2002)



Estructura catastral y estructura de la propiedad. Elaboración Propia

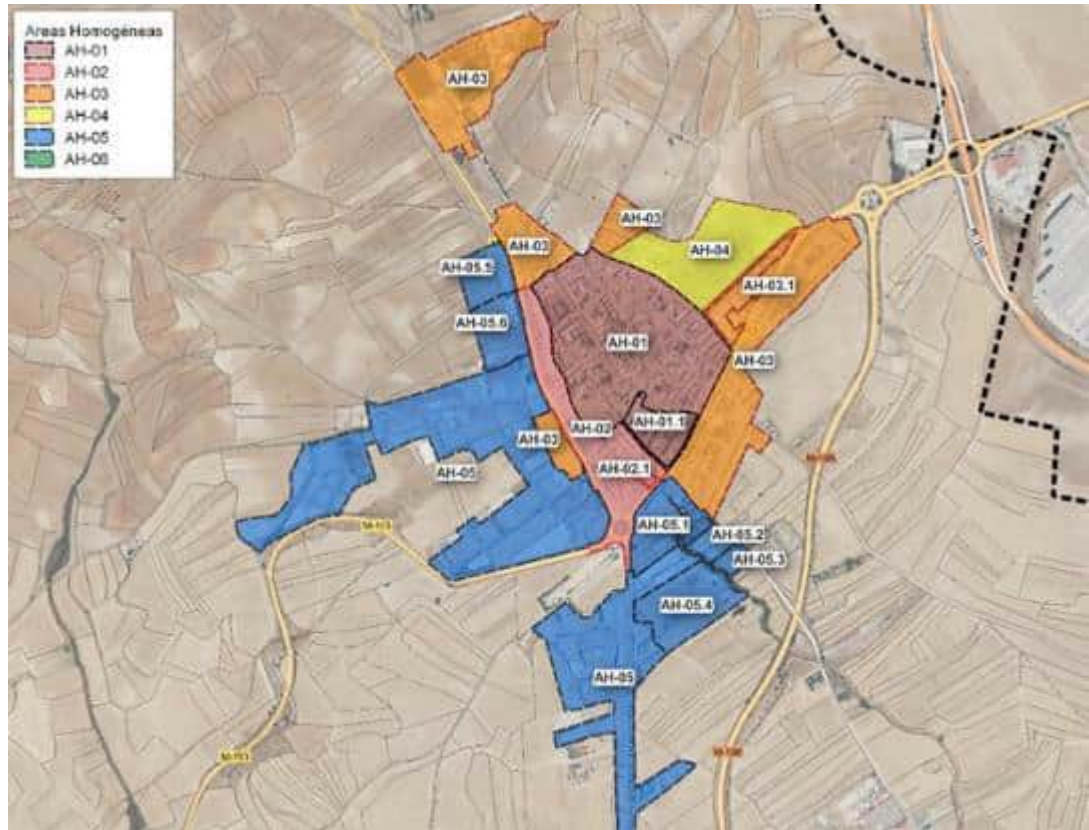
2.2. Estructura urbana, edificación y usos de los suelos actuales. Áreas Homogéneas (AH)

2.2.1. Introducción

La sistematización seguida para realizar un análisis pormenorizado, en la medida de lo posible, del suelo urbano actual ha sido el estudio individual de las distintas áreas que conforman las Áreas homogéneas exigidas por la normativa urbanística vigente. En la medida que dichas AHs conlleva la comprobación de los parámetros que resulten condicionantes para proponer nuevas actuaciones, entendemos que el análisis detallado de las mismas nos permitirá establecer dichos parámetros y, simultáneamente, estudiar el tejido urbano en profundidad.

Para la determinación de las Áreas Homogéneas se han seguido el criterio de uniformidad en la ordenanza de aplicación según el planeamiento vigente, así como la tipología edificatoria y densidad de cada zona.

Este criterio permite cuantificar, de acuerdo con lo estipulado en la ordenanza de aplicación los aprovechamientos máximos posibles y analizar los incrementos que se producirían en el caso de proponerse alteraciones de los condicionantes de ordenanza. Dentro del Suelo considerado como urbano por el PG vigente se han definido un total de 6 Áreas Homogéneas globales que se señalan en las siguientes imágenes:



Áreas Homogéneas del Suelo Urbano I (Zona Norte). Fuente: Elaboración Propia



Áreas Homogéneas del Suelo Urbano II (Zona Sur). Fuente: Elaboración Propia

Dentro de las Áreas homogéneas globales se han definido en algunos casos subáreas homogéneas que delimitan ámbitos más reducidos sujetos a procesos de transformación o desarrollo ya planteado o en vías de definición.

En el siguiente cuadro se recogen las superficies brutas de las áreas planteadas y la proporción de cada una de ellas respecto del total analizado.

El área homogénea de mayor superficie es la AH-05 que abarca el suelo industrial y suma un total del 67,49 % del suelo urbano analizado. El porcentaje no sólo es superior al resto de áreas sino a la suma del conjunto de suelos de usos residenciales. Esta situación es la confirmación del enorme peso, ya analizado en puntos anteriores y posteriores, del tejido productivo en el tejido urbano del municipio de Ajalvir.



		Superficie (m2s)	% Sobre superficie total
AH-01 Casco Antiguo	AH-01	149.919,49	8,98%
	AH-01.1	16.994,23	1,02%
Total AH-01 Casco Antiguo		166.913,72	9,99%
AH-02 Ensanche Intensivo	AH-02	60.546,86	3,63%
	AH-02.1	1.746,84	0,10%
Total AH-02 Ensanche Intensivo		62.293,70	3,73%
AH-03 Ensanche Extensivo	AH-03	208.645,40	12,49%
	AH-03.1	13.177,92	0,79%
Total AH-03 Ensanche Extensivo		221.823,32	13,28%
AH-04 Sector R-1	AH-04	62.007,28	3,71%
Total AH-04 Sector R-1		62.007,28	3,71%
AH-05 Industrial	AH-05	1.023.236,39	61,27%
	AH-05.1	26.860,16	1,61%
	AH-05.2	6.885,53	0,41%
	AH-05.3	4.890,87	0,29%
	AH-05.4	34.878,27	2,09%
	AH-05.5	16.789,71	1,01%
	AH-05.6	20.252,99	1,21%
Total AH-05 Industrial		1.133.793,92	67,88%
AH-06 Sector SI4.2	AH-06	23.337,44	1,40%
Total AH-06 Sector SI4.2		23.337,44	1,40%
Total general		1.670.169,38	100,00%

Cuadro: superficies de las áreas homogéneas y porcentajes sobre el total

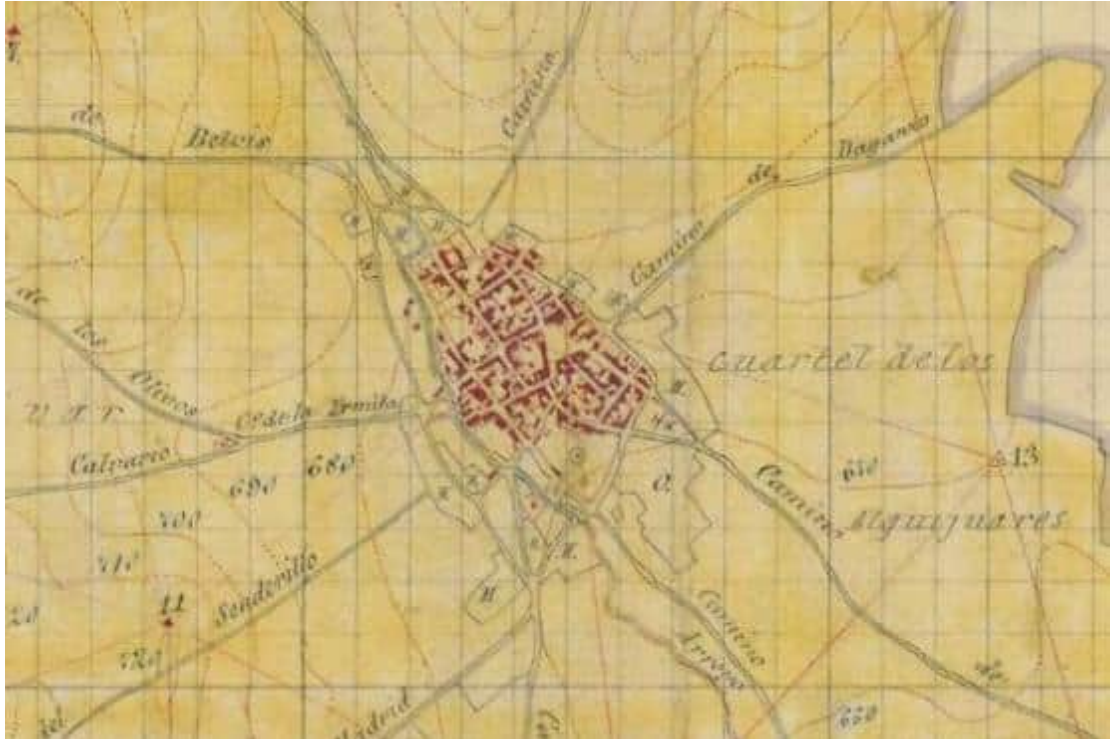
2.2.2. Análisis pormenorizado. AH-01 Casco antiguo

2.2.2.1. Descripción y Estado Actual

El casco histórico de Ajalvir se ubica en la zona central del término municipal al oeste de la cuenca del arroyo de la Huelga que constituyó el límite este del pueblo hasta bien entrado el siglo XVIII. En el núcleo confluían una serie de caminos cuyo trazado sirve de base a las actuales carreteras M-113 y M-114 que son los actuales límites del Casco Antiguo.

Es en la edad media, cuando las referencias a lo que hoy se conoce como Ajalvir, se hacen más frecuentes y precisas, hasta el punto de que varios autores coinciden en situar la formación de la Villa durante la ocupación musulmana, es decir entre los siglos VIII y X. En este periodo, el germen del núcleo poblado no se conoce con exactitud, pero sí que se llevó a cabo la creación en los alrededores de granjas agrícolas para abastecer la ciudad.

El pequeño cerro sobre el que se asienta la actual iglesia de la Purísima Concepción es el punto del que irradian las calles de la Fuente, de la Fragua y otras en las que se situaban las casas conformando parcelas de gran tamaño.



Planimetría del casco antiguo en levantamiento de 1860. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

Este ámbito continuo pertenece a la ordenanza particular del Manzana Compacta de Casco (MCC), y se desarrolla en manzanas cerradas con edificación alineada a vial. Está delimitada por la calle Escalerillas, Ctra. de Daganzo, calle Real, Avda. Juan Carlos I y la calle Cobeña.



Delimitación del Ámbito de AH-01. Elaboración Propia

En el área homogénea AH-01 se define una subáreas: AH-01.1 que se corresponden con el ámbito U.A R-1 definido en el planeamiento vigente como Unidades de Actuación en Suelo Urbano. En este caso la planificación no se ha desarrollado. En el caso de la AH-01.1, la ficha planteaba un desarrollo en tres manzanas, una de ellas de zona verde, articuladas en torno a una calle que unía la calle Almendros con la ctra. de Daganzo. El desarrollo realizado ha reducido el viario y concentrado la mayor parte de las zonas libres en el entorno directo de la carretera.



Izquierda , definición del ámbito en planeamiento vigente. Derecha, delimitación de AH-01.1 y desarrollo actual.

Por lo que respecta a sus superficies de las subáreas definidas, tanto su extensión como el porcentaje respecto a la suma total se recoge en el siguiente cuadro:

		Superficie (m2s)	% Sobre superficie total
AH-01 Casco Antiguo	AH-01	149.919,49	89,82%
	AH-01.1	16.994,23	10,18%
Total AH-01 Casco Antiguo		166.913,72	100,00%

2.2.2.2. Dimensiones y características de viario

El ámbito tiene un trazado irregular que se fue adaptando a las características del terreno y a las manzanas que se fueron conformando con la agrupación de las viviendas rurales. No se trata de un trazado ortogonal predefinido ni los viarios tienen una sección común de dimensión constante. En el centro del área gran parte de las calles se han reformado y transformado en viarios de convivencia con separación entre tráfico rodado y peatonal por el acabado del pavimento. La calle de mayor ancho se corresponde con el límite sur que es la carretera de Daganzo.



2.2.2.3. Tipología edificatoria

La concentración durante la mayor parte de la historia de Ajalvir de los usos residenciales en el centro urbano ha ido generando una continua renovación de los edificios que lo integran. El núcleo tradicional tiene una estructura conformada por tramas de formas y tamaños irregulares y heterogéneos con tipologías en renovación de la tradicional tipología de asentamiento eminentemente agrícola con ocupaciones medias entre 70 y el 80% de la superficie de las manzanas y en las que predominan las alturas de 2 y 3 plantas, y que constituye más del 40% de la superficie del núcleo actual.

Las actuales viviendas mayoritarias son la transformación de la tipología tradicional de vivienda en núcleo rural, que en su momento acogía el uso residencial y usos agrícolas, y que contaba en su parte posterior con espacios libre o patios que se utilizaban para los animales, vehículos, apeos de labranza y almacenaje. Las viviendas tradicionales prácticamente han desaparecido del núcleo y tan sólo se conserva un pequeño número de las que existieron en su momento.



Ejemplo de viviendas tradicionales que se mantienen.
Izquierda, calle Covachuelas; derecha, calle Procesiones

Esta tipología derivó en grandes manzanas con viviendas alineadas a vial y espacios interiores que, al dejar de usarse como apoyo al uso agrícola de la vivienda, pasaron a ser residuales o estar ocupadas por edificaciones secundarias o trasteros ya que con el tiempo las parcelas originales se habían dividido y, en consecuencia, los patios de que disponían se habían reducido.

Con el tiempo se produjo una segunda transformación y el conjunto de viviendas agrupadas en manzanas con un patio trasero propio se transformó en la tipología propia de los últimos tiempos en el tejido de ensanche de las ciudades: manzana cerrada con edificación alineada a vial y patio interior común. En Ajalvir estas operaciones se desarrollaron en dos manzanas situadas entre las calles Juan Carlos I y San Sebastián con la particularidad de que no afectan a la totalidad de la manzana por lo que algunas viviendas son exteriores por abrir sus huecos al gran patio interior creado con la unión de los viejos patios agrícolas.



Vista aérea y fachadas de las manzanas con patio interior común en Avda. Juan Carlos I.

Esta tipología se desarrolla aún más en la subárea AH-01.1 donde se plantean dos manzanas completas, sin alineación a vial, como una única comunidad con espacios interiores de uso común y fachada continua en tres alturas sin locales comerciales en planta baja. Se crea así una fachada urbana que, al contrario del sistema tradicional, no genera espacio continuo de acceso desde la calle ni produce interacción con los establecimientos comerciales. Si bien se han creado espacios libres que dan lugar a dos parques, las viviendas se aíslan del resto del tejido urbano introduciendo

la urbanización privada dentro del tejido tradicional con todas las consecuencias de ruptura de la antigua continuidad que esto comporta.



Fachadas de las viviendas desarrolladas en manzana continua en la subárea AH-01.1

El ámbito presenta una notable homogeneidad estilística como consecuencia de este proceso de desarrollo y, más recientemente, de la ordenanza de aplicación. Los acabados, incluso en los edificios más recientes, mantienen soluciones de corte tradicional con mayoría de acabados de fachada en ladrillo visto, o, en su defecto, enfoscado y pintado en blanco o colores claros como sustitución del tradicional encalado.

2.2.2.4. Alturas

La mayoría de las edificaciones en el área homogénea son de 2 (40%) a 3 plantas (38%) y en un número muy inferior se sitúan las de 1 o 4 plantas.

Area Homogénea	Alturas	Número	%
Casco Antiguo	1	65	17,86%
	2	146	40,11%
	3	139	38,19%
	4	13	3,57%
	5	1	0,27%
Total Casco Antiguo		364	100,00%

Análisis de Alturas existentes. Elaboración Propia a partir de datos catastrales

Estos valores se mantienen al analizar las subáreas ya que, como indicábamos en el punto de análisis de las tipologías, las manzanas que se desarrollan en la AH-01.1 constituyen en la realidad un conjunto integrado por lo que a la hora de contabilizar edificaciones tan sólo hay 4 construcciones, 2 de ellas de gran superficie y cuatro alturas que constituyen las viviendas.

Area Homogénea		Alturas	Número	%
Casco Antiguo	AH-01.1	1	1	25,00%
		3	1	25,00%
		4	2	50,00%
	Total AH-01.1		4	100,00%

Análisis de Alturas existentes. Elaboración Propia a partir de datos catastrales



Imagen: Análisis de las alturas existentes. Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales.

2.2.2.5. Estructura de la propiedad. Análisis de Parcelario Actual y suelo vacante.

2.2.2.5.1. Parcelario actual.

El parcelario de este área homogénea está en su gran mayoría, más del 66%, por debajo de los 250 m² de superficie. Dentro de este grupo las parcelas menores a 100 m² son el 28%. Se trata pues de un tejido parcelario típico de cascos antiguos con extensión de dimensiones casi invariable y sucesivas divisiones para permitir la construcción de nuevas casas.

La superficie media de las parcelas mayoritarias es de 161 m²s para las del rango de 100 a 500 m² y de 66 m²s para las del rango de inferiores a 100 m².

			Parcelas	Porcentaje	Superficie media (m2s)
Casco Antiguo	AH-01	< 100 m2	115	28,33%	66,70
		100 a 250 m2	160	39,41%	161,22
		250 a 500 m2	73	17,98%	351,87
		500 a 1.000 m2	40	9,85%	680,56
		1.000 a 2.500 m2	11	2,71%	1.376,71
		2.500 a 5.000 m2	2	0,49%	3.417,93
	Total AH-01		401	98,77%	270,21
	AH-01.1	500 a 1.000 m2	1	0,25%	606,58
		1.000 a 2.500 m2	1	0,25%	1.383,66
		2.500 a 5.000 m2	2	0,49%	3.806,90
		5.000 a 10.000 m2	1	0,25%	5.620,29
Total AH-01.1		5	1,23%	3.044,87	
Total Casco Antiguo		406	100,00%	304,38	

Porcentajes del número de parcelas según rango de superficies. Elaboración propia a partir de datos catastrales



Análisis del rango de parcelas. Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales.

2.2.2.5.2. Suelo Vacante

Al tratarse de un Casco Antiguo estamos ante un suelo muy consolidado con un porcentaje muy reducido de suelo vacante. En concreto el 90,44% está ocupado mientras tan sólo queda un 9,56% de superficie neta libre.



		Superficie (m2s)		% sobre el total
Casco Antiguo	Ocupado	AH-01	90.913,46	81,98%
		AH-01.1	9.387,57	8,46%
	Total Ocupado		100.301,03	90,44%
	Vacante	AH-01	10.600,51	9,56%
		Total Vacante		10.600,51
Total Casco Antiguo			110.901,54	100,00%
Total general			110.901,54	100,00%

Por lo que respecta al número de parcelas vacantes, que son tan sólo el 9,14% del total, el porcentaje por rangos de superficies es similar estando todas por debajo de los 25.000 m² estando los cinco rangos cerca del 25% salvo el rango de parcelas menores de 100 m² que supone un 30% de las parcelas vacías.

		Parcelas		% sobre el subtotal	% sobre el total de parcelas
Casco Antiguo	Ocupado	< 100 m2	102	28,49%	25,89%
		100 a 250 m2	151	42,18%	38,32%
		250 a 500 m2	59	16,48%	14,97%
		500 a 1.000 m2	34	9,50%	8,63%
		1.000 a 2.500 m2	8	2,23%	2,03%
		2.500 a 5.000 m2	3	0,84%	0,76%
		5.000 a 10.000 m2	1	0,28%	0,25%
	Total Ocupado		358	100,00%	90,86%
	Vacante	< 100 m2	11	30,56%	2,79%
		100 a 250 m2	8	22,22%	2,03%
		250 a 500 m2	12	33,33%	3,05%
500 a 1.000 m2		4	11,11%	1,02%	
1.000 a 2.500 m2		1	2,78%	0,25%	
Total Vacante		36	100,00%	9,14%	
Total Casco Antiguo			394	100,00%	
Total general			394	100,00%	

Analizando por las subáreas planteadas, tal y como se recoge en el siguiente cuadro mientras la AH-01.1 está totalmente ocupada.

		Superficie (m2s)		% sobre el total
Casco Antiguo	AH-01	Ocupado	90.913,46	81,98%
		Vacante	10.600,51	9,56%
	Total AH-01		101.513,97	91,54%
	AH-01.1	Ocupado	9.387,57	8,46%
	Total AH-01.1		9.387,57	8,46%
Total Casco Antiguo			110.901,54	100,00%

Viviendas en suelo vacante.

Del análisis de la edificabilidad materializable en el suelo vacante de acuerdo con su normativa de aplicación se concluye que podría acoger, en una primera aproximación, hasta un máximo de **93 nuevas viviendas**.



Análisis del suelo vacante y ocupado. Elaboración propia a partir de datos catastrales.

2.2.2.6. Análisis de Aprovechamiento Actual. Edificabilidad

2.2.2.6.1. Edificabilidad

La edificabilidad media del ámbito es de 1,58 m²c/m²s siendo la más alta de los rangos de parcela existentes la correspondiente a las parcelas de menor superficie donde la ocupación permitida por la ordenanza vigente (que marca fondo edificable) es mayor. La edificabilidad media de la subárea AH-0.1 (2,03 m²c/m²s) es mayor puesto que se trata de una actuación que agota la edificabilidad permitida en una superficie menor sin repercusiones de viario.

		Edificabilidad media (m ² c/m ² s)	
Casco Antiguo	AH-01	< 100 m ²	1,85
		100 a 250 m ²	1,63
		250 a 500 m ²	1,32
		500 a 1.000 m ²	1,08
		1.000 a 2.500 m ²	1,01
		2.500 a 5.000 m ²	1,43
	Total AH-01		1,58
AH-01.1	500 a 1.000 m ²	2,59	
	2.500 a 5.000 m ²	1,84	
	5.000 a 10.000 m ²	1,67	
	Total AH-01.1		2,03
Total Casco Antiguo		1,58	



Análisis de la edificabilidad materializada. Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

2.2.2.6.2. Ocupación

La ocupación media del área es casi del 76% con valores superiores a la media en parcelas con menores rango de superficie. En la subárea analizada la media es inferior dada la tipología de desarrollo en manzana cerrada con grandes patios interiores con usos asociados compartidos.

			Ocupación media (%)
Casco Antiguo	AH-01	< 100 m ²	89,42%
		100 a 250 m ²	77,24%
		250 a 500 m ²	64,60%
		500 a 1.000 m ²	57,80%
		1.000 a 2.500 m ²	49,84%
		2.500 a 5.000 m ²	55,33%
		Total AH-01	
	AH-01.1	500 a 1.000 m ²	88,52%
		2.500 a 5.000 m ²	47,93%
		5.000 a 10.000 m ²	43,80%
		Total AH-01.1	
Total Casco Antiguo			75,96%



Análisis de la ocupación actual materializada. Elaboración propia a partir de datos catastrales

2.2.2.7. Equipamientos y Zonas Verdes

El área homogénea analizada es una zona central y en ella se localizan los equipamientos más importantes del municipio como son el ayuntamiento o los centros educativos. No obstante, al tener una edificabilidad tan alta y consolidada, la repercusión de estos por metro cuadrado construido no alcanza los estándares exigidos por la legislación vigente.



Zonas Verdes y Equipamientos existentes. Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

Por tanto, tal y como se refleja en el cuadro siguiente, no se cumplen las reservas de suelo requeridas. La situación actual es difícilmente reversible puesto que implicaría una gran liberación de suelo y una política de remodelación global del casco.

Si se cumple en el subárea AH-01.1 ya que en el desarrollo de esta si se tuvo en cuenta la exigencia de reservar 30 m²s por cada 100 m² edificables; según el art. 36.6 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

			Superficie (m ² s)	Sup. construida lucrativa (m ² c)	Estandar m ² s/100 m ² c
Casco Antiguo	AH-01	EQ Institucional	399,26		
		Equipamiento	3.793,55		3,38
		ZV	3.513,46	123.879,55	2,84
	Total AH-01		7.706,27		6,22
	AH-01.1	ZV	5.836,76	16.762,50	
	Total AH-01.1		5.836,76		34,82
Total Casco Antiguo			13.543,03		

En el cuadro anterior no se computan como equipamientos los correspondientes a los equipamientos privados.

2.2.3. Análisis Pormenorizado AH-02. Ensanche Intensivo

2.2.3.1. Descripción y Estado Actual

Comprende las parcelas donde se aplica la ordenanza de Ensanche salvo aquellas que quedan dentro de la AH-02. Recoge los crecimientos que se produjeron en suelo residencial a principios del pasado siglo XX, al oeste de la actual Avda. de Juan Carlos I, hasta el antiguo camino actual M-114.

Tiene una extensión de 62.293 m² de los que un 2,80% (1.746 m²) lo integran la subárea AH-02.1 propuesta en una zona en la que se ha desarrollado un uso industrial aun teniendo ordenanza de uso comercial.

		Superficie (m2s)	% Sobre superficie total
AH-02 Ensanche Intensivo	AH-02	60.546,86	97,20%
	AH-02.1	1.746,84	2,80%
Total AH-02 Ensanche Intensivo		62.293,70	100,00%
Total general		62.293,70	100,00%



Delimitación de área AH-02. Fuente: Elaboración Propia

2.2.3.2. Dimensiones y características de viario.

Al tratarse de un área de dimensión reducida, menos de 7 hectáreas que suponen un 3,11% del total analizado, el número de viarios es muy reducido. El ámbito está encajado entre dos grandes viarios, los primeros la Avda. de Juan Carlos I y la calle Real y el segundo, formando el límite oeste, la carretera M-114 hasta la glorieta de confluencia con la M-113.

Las calles Real y Avda. de Juan Carlos I tienen carácter plenamente urbano con calzada y aceras pavimentadas y dimensiones de sección que van de los 15 metros de media en la Avenida a los 11 metros del tramo de la calle Real que cierra el sur este del área.



Por lo que respecta a la carretera M-114, si bien se trata de una travesía urbana con tráfico y cruces peatonales regulado con semáforos, mantiene las distancias establecidas por la legislación vigente generando espacios de separación sin uso real y manteniendo los guardavías.



Carretera M-114 en su paso por el límite oeste de la AH-02



2.2.3.3. Tipología Edificatoria

La mayoría de las edificaciones existentes son consecuencia de la regulación establecida en las ordenanzas de aplicación que establecen de ocupación y edificabilidad sin establecer fondos edificables como en la zona de casco. En la definición de la tipología que se recoge en la ordenanza se dice que serán *“edificación cerrada entre medianeras con espacios libres que pueden ser patios de parcela o manzana”*. Al establecerse una ocupación máxima del 60% y no marcarse retranqueos los espacios libres que se han generado se localizan en función del tamaño de las parcelas donde se desarrollan.

Predominan así los bloques de dos plantas más semisótano para garaje, pero se han realizado también, en menor número, algunas soluciones de viviendas en hilera que funcionan como un bloque continuo.



Las propuestas se realizan en soluciones tradicionales tanto en disposición de volúmenes y organización de huecos como en acabados en los que dominan, como en el caso del casco, el ladrillo visto y los revocos continuos en colores ocres o similares.

Más minoritaria, aunque determinante del entorno, es la existencia de grandes naves destinadas a uso comercial o, como en el caso de las que conforman la subárea AH-02.1, utilizadas en uso industrial. Como en el caso del uso residencial, se trata de edificaciones sin innovaciones constructivas destacables; naves industriales tradicionales con acabados en enfoscado más pintura y en un regular estado de conservación.



2.2.3.4. Alturas

De acuerdo con el análisis de la ponencia catastral vigente, la mayoría de las edificaciones del área homogénea tienen 3 plantas (un 68%) lo que se corresponde con la ordenanza en vigor.

El cómputo de edificios con 4 plantas se realiza al establecerse en datos catastrales los elementos de cubierta como una altura más. En la subárea AH-02.1 tan sólo hay una edificación de una planta.

Area Homogénea		Alturas	Número	%
Ensanche Intensivo	AH-02	1	4	7,84%
		2	6	11,76%
		3	35	68,63%
		4	5	9,80%
	Total AH-02		50	98,04%
	AH-02.1	1	1	1,96%
	Total AH-02.1		1	1,96%
total Ensanche Intensivo			51	100,00%

Análisis de Alturas existentes. Elaboración Propia a partir de datos catastral



Plano de análisis de alturas existentes. Elaboración Propia a partir de datos catastral

2.2.3.5. Estructura de la propiedad

2.2.3.5.1. Parcelario Actual.

La ordenanza de aplicación establece una parcela mínima, a efectos de división y nuevas parcelaciones, de 150 m²s y, en consecuencia, la mayor parte de las parcelas de este área homogénea, un 60%, son inferiores a 250 m² y la superficie media del 34% de este grupo es de 146 m² cerca de los 150 regulados.

Como es lógico, el porcentaje de parcelas pertenecientes a rangos superiores es inferior y queda en la horquilla del 10 o 15%. En algunas de las parcelas de mayor superficie se han desarrollado soluciones de viviendas unifamiliares o bloques formando conjuntos integrados.

En el subárea delimitada se incluye únicamente una parcela.

		Parcelas	Porcentaje	Superficie media (m ² s)	
Ensanche Intensivo	AH-02	< 100 m ²	16	25,81%	70,80
		100 a 250 m ²	22	35,48%	146,17
		250 a 500 m ²	7	11,29%	356,28
		500 a 1.000 m ²	7	11,29%	676,09
		1.000 a 2.500 m ²	10	16,13%	1.712,50
Total AH-02		62	100,00%	462,90	
	AH-02.1	1.000 a 2.500 m ²	1	100,00%	1.542,03
Total AH-02.1		1	100,00%	1.542,03	
Total Ensanche Intensivo		63		480,03	

Porcentajes del número de parcelas según rango de superficies. Elaboración propia a partir de datos catastrales



Análisis del rango de parcelas. Elaboración propia a partir de datos catastrales

2.2.3.5.2. Suelo Vacante

La AH-02 es un ámbito muy consolidado por lo que tan sólo dispone de un 5,56% de suelo vacante estando el resto ocupado. Las parcelas vacantes son parcelas medianas, entre 450 y 650 m²s, con acceso desde la Avda. Juan Carlos I.

No se incluyen en esta valoración los suelo destinados a equipamientos o zonas verdes privadas o públicas.

		Parcelas	% sobre el subtotal	% sobre el total de parcelas	
Ensanche Intensivo	Ocupado	< 100 m2	13	25,49%	
		100 a 250 m2	21	41,18%	
		250 a 500 m2	4	7,84%	
		500 a 1.000 m2	4	7,84%	
		1.000 a 2.500 m2	9	17,65%	
	Total Ocupado		51	100,00%	94,44%
	Vacante	250 a 500 m2	1	33,33%	1,85%
	500 a 1.000 m2	2	66,67%	3,70%	
Total Vacante		3	100,00%	5,56%	
Total Ensanche Intensivo			54	100,00%	
Total general			54	100,00%	

Análisis de porcentajes de suelo vacante y ocupado.



Análisis del suelo vacante y ocupado. Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

Viviendas en suelo vacante.

Del análisis de la edificabilidad materializable en el suelo vacante de acuerdo con su normativa de aplicación se concluye que podría acoger, en una primera aproximación sobre las vacantes, hasta **10** nuevas viviendas.

2.2.3.6. Análisis del aprovechamiento Actual.

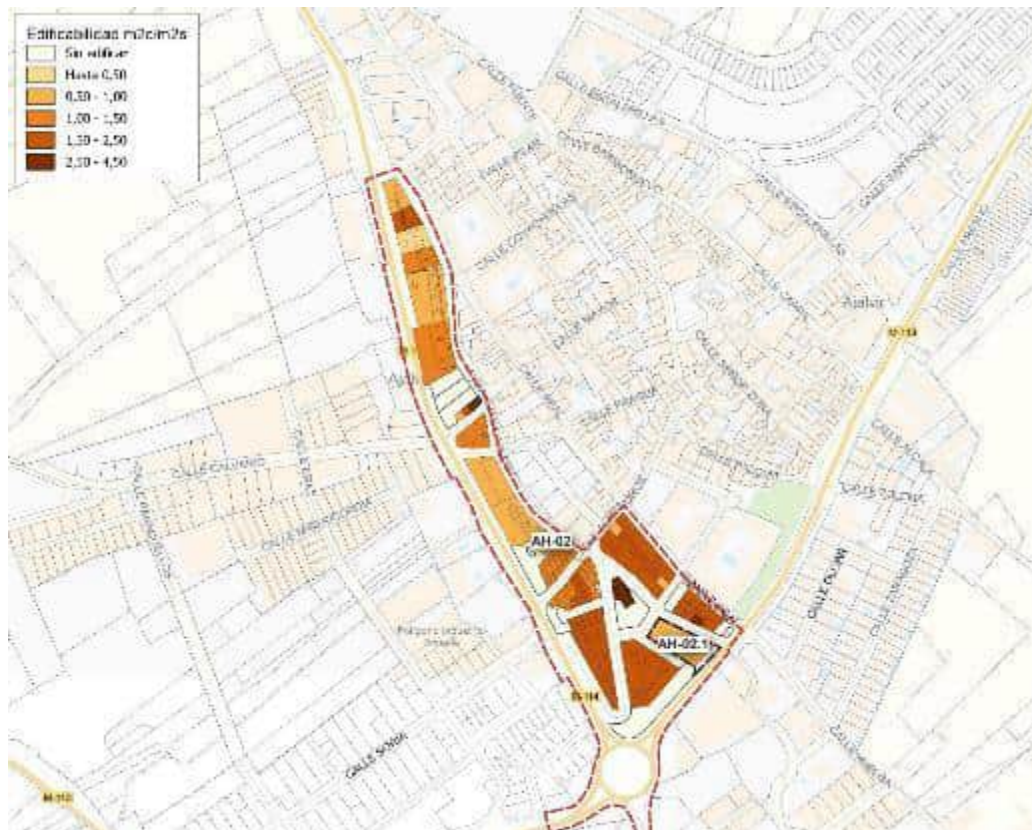
2.2.3.6.1. Edificabilidad

La ordenanza de Ensanche establece un coeficiente de edificabilidad de 1,40 m²c/m²s y el valor medio de la edificabilidad materializada en la actualidad está muy cerca de este. Como es lógico, las parcelas de menor rango de superficie son las que tienen mayor edificabilidad media.

En la subárea establecida el valor es inferior al tratarse de una única edificación con tan sólo una planta.

		Edificabilidad media (m ² c/m ² s)	
Ensanche Intensivo	AH-02	< 100 m ²	1,67
		100 a 250 m ²	1,49
		250 a 500 m ²	1,67
		500 a 1.000 m ²	1,11
		1.000 a 2.500 m ²	1,55
		Total AH-02	
	AH-02.1	1.000 a 2.500 m ²	0,84
	Total AH-02.1		0,84
Total Ensanche Intensivo			1,51

Edificabilidades medias por rango de superficie de parcelas



2.2.3.6.2. Ocupación

La ocupación establecida en ordenanza es de un 60%, valor muy cercano a la edificabilidad media del área homogénea que está en 61,13%. El valor muy superior existente en la subárea AH-02.1 es debido a que las naves son anteriores a la entrada en vigor del planeamiento vigente ya que aparecen en el levantamiento topográfico de la CAM de 1988.

			Ocupación media (%)
Ensanche Intensivo	AH-02	< 100 m2	74,56%
		100 a 250 m2	57,46%
		250 a 500 m2	60,63%
		500 a 1.000 m2	50,50%
		1.000 a 2.500 m2	54,51%
	Total AH-02		61,13%
	AH-02.1	1.000 a 2.500 m2	84,42%
	Total AH-02.1	84,42%	
Total Ensanche Intensivo			61,59%

porcentaje medio de ocupación por rango de superficie de parcelas



Porcentajes de ocupación actuales en parcelas lucrativas. Datos de la ponencia catastral vigente

2.2.3.7. Equipamientos y Zonas verdes

EL área homogénea tiene únicamente suelo destinado a zonas verdes en una superficie de menos de una hectárea: 3.549 m². Esta superficie es inferior al estándar estipulado por la legislación vigente que requiere un mínimo de 30 m²s por cada 100 m²c de uso lucrativo de los que al menos el 50% se destinaría a zonas verdes.



Localización de Zonas Verdes y equipamientos

			Superficie (m2s)	Sup. construida lucrativo (m2c)	Estandar m ² s/100 m ² c
Ensanche Intensivo	AH-02	ZV	3.459,46	34.012,73	10,17
	Total AH-02		3.459,46		
	Total Ensanche Intensivo		3.459,46	34.012,73	10,17

Superficies de zonas verdes y equipamiento. Proporción en función de la superficie construida actual.

2.2.4. Análisis Pormenorizado. AH-03. Ensanche Extensivo

Comprende las parcelas donde se aplican las ordenanzas 3 y 3 grado 2 (artículos 11.4 y 11.5 de las NNUU) de regulación de vivienda unifamiliar tanto intensiva como extensiva. Se trata de *“viviendas unifamiliares, adosadas, pareadas o exentas situadas en el borde del casco antiguo en áreas consolidadas o en zonas planteadas como futuro desarrollo de la ciudad (sectores residenciales 1 y 2 de suelo urbanizable)”* en el caso de las unifamiliares intensivas

Para las Unifamiliares Extensivas las NNUU hablan de viviendas exentas “en tamaño grande de parcela, situadas en áreas consolidadas de la ciudad”

		Superficie (m2s)	% Sobre superficie total
AH-03 Ensanche Extensivo	AH-03	208.645,40	94,06%
	AH-03.1	13.177,92	5,94%
Total AH-03 Ensanche Extensivo		221.823,32	100,00%
Total general		221.823,32	100,00%

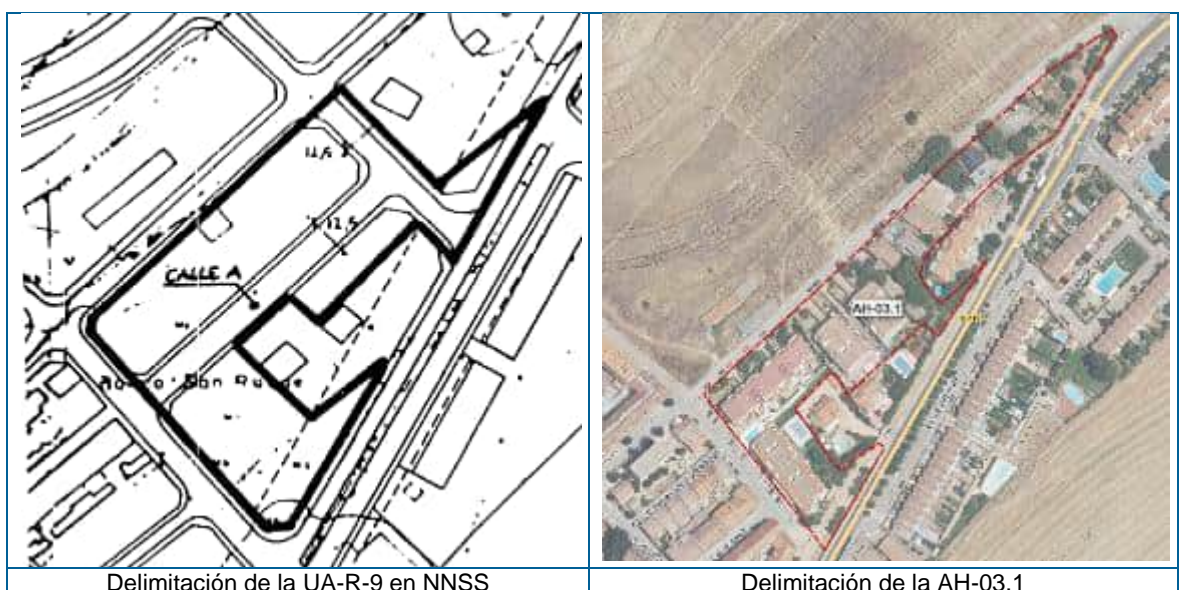
Es un ámbito discontinuo con una extensión de 221.823 m² de los que un 5,94% (13.177 m²) lo integran la subárea AH-03.1 propuesta en una zona que se corresponde con la modificación puntual de las NNSS que se encuentra en desarrollo, que se encuentra formado por los suelos de la U.A. R-9 delimitada en suelo urbano por el planeamiento vigente que se ha en la que se ha conformado sin atenerse a lo establecido en su ficha de desarrollo y el desarrollo de las viviendas unifamiliares colindantes. El objeto de esta modificación puntual es la siguiente:

- Adaptar a la realidad física materializada los terrenos denominados por las NNSS de 1991 como UAR-9, ya que los terrenos se encuentran desarrollados, en su gran mayoría.

Los suelos fueron desarrollados conforme con al planeamiento vigente (ahora anulado por la Sentencia nº 380 al recurso contencioso-administrativo Nº436/99) serán clasificados como suelo urbano consolidado, ya que estos suelos cumplieron con todos sus deberes urbanísticos y cuentan con todos los servicios de infraestructuras establecidos en el art. 14 de la LSCM.

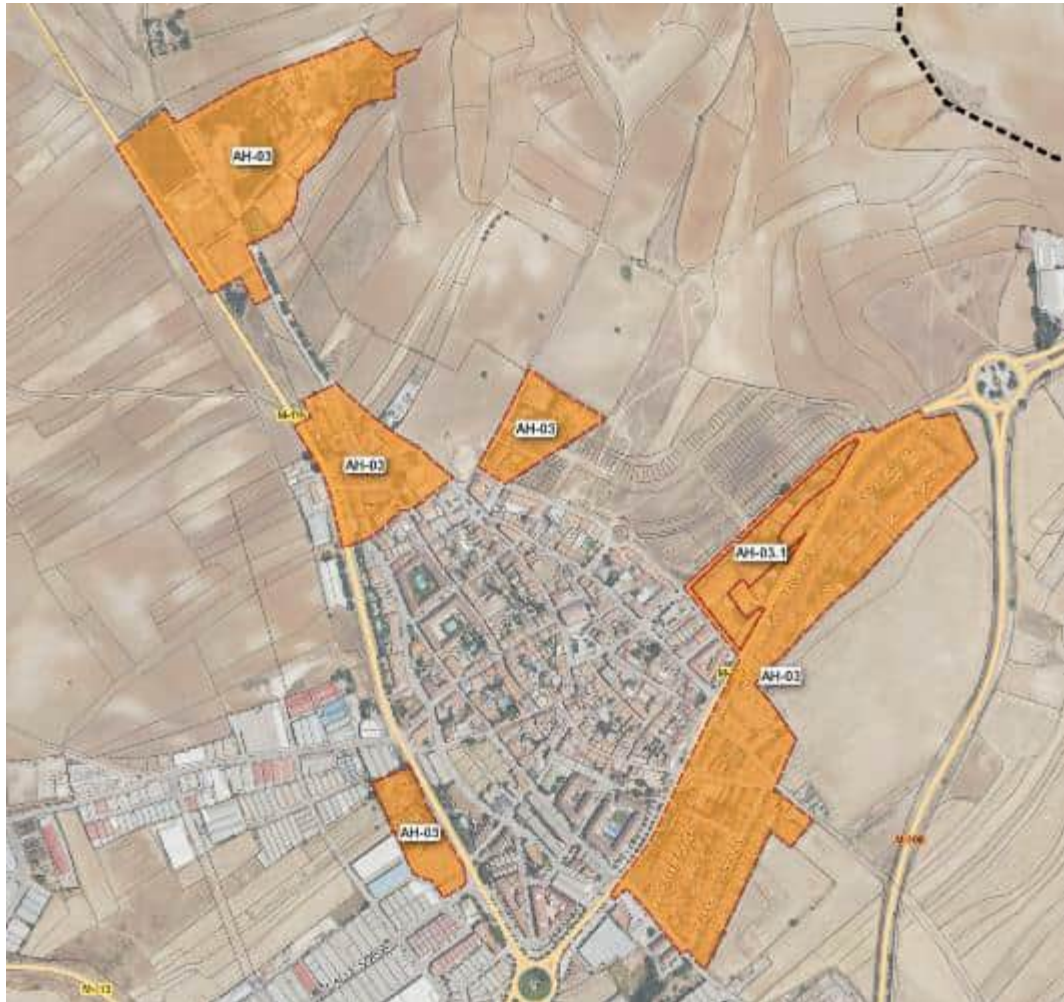
Por lo tanto, esta modificación puntual, incorpora estos suelos como Suelo urbano consolidado; como la norma zonal de mantenimiento existente con la condición de mantener las actuales características sin aumentar la edificabilidad y el aprovechamiento; y por otro para calificar los espacios libres públicos, como calificación de zonas verdes o viario público (peatonal)

- Mejora de la trama urbana de la zona norte de Ajalvir, con la creación de zonas verdes y espacios libres públicos; así como la mejora de la Accesibilidad.
- Cambio puntual en el grado de ordenanza de aplicación de la Zona 03. Unifamiliar intensiva de grado 2 a Zona 03. Unifamiliar Intensiva de grado 1.
- Eliminación de la obligatoriedad de retranqueo de 8 metros al eje de la antigua carretera M-113 (ahora viario municipal), al corresponder en la actualidad las competencias de este viario al Ayuntamiento de Ajalvir. La propuesta de subárea incluye el desarrollo de viviendas unifamiliares realizado hacia el norte en la calle San Roque, incrementando en 3.577 los iniciales 9.600 m² definidos en la UA.



Delimitación de la UA-R-9 en NNSS

Delimitación de la AH-03.1



Delimitación de área AH-03

2.2.4.1. Dimensiones y características de viario.

Al tratarse de un área discontinua no existe un tejido urbano general que presente un viario homogéneo pero se pueden establecer dos categorías: los ejes principales sobre los que se apoya el crecimiento y las calles interiores alrededor de las que se organizan las viviendas.

El ámbito está apoyado en dos ejes de carácter supramunicipal que actúan como frontera con los tejidos tradicionales la carretera M-114 por el oeste y la M-113 en el este donde se sitúan la mayor parte de las casa. Por lo que respecta a la M-114, como ya hemos señalado, si bien se trata de una travesía urbana con tráfico y cruces peatonales regulado con semáforos, mantiene las distancias establecidas por la legislación vigente generando espacios de separación y manteniendo los guardavías.

La M-113 es también una travesía por lo que el acceso a las zonas de viviendas se produce generando un viario de servicio paralelo al que enganchan las calles interiores



El resto de viario lo conforman calles de trazado recto con secciones de 6 a 10 metros, aceras reducidas que sufren estrechamientos por las farolas y arbolados, interrumpidas en gran parte de su trazado por los vados de paso a los garajes de las viviendas.



2.2.4.2. Tipología edificatoria.

La mayoría de las viviendas existentes son consecuencia de la regulación establecida en las ordenanzas de aplicación. La tipología dominante, vinculada al tamaño de la parcela disponible y a los requerimientos del mercado, son viviendas adosadas o en hileras construidas en promociones unitarias de número variable de unidades. Son en su mayoría edificaciones de dos plantas con garaje en planta baja y frentes de parcela con un mínimo de 5,50 metros. Tanto la composición como los acabados son los tradicionales en este tipo de producto combinando ladrillo visto con revestimientos continuos y telas de cerámica en cubierta a dos aguas.



Viviendas en hilera en calle Ermita



Viviendas en calle Cipriano Herrero

Cuando el frente de parcela lo permite se han desarrollado grupos de viviendas unifamiliares aisladas de promoción generalmente individual privada como las existentes en calle Olivar. También en parcelas de mayor crujía se han desarrollado soluciones de viviendas pareadas separadas por los garajes construidos en continuidad. En este caso, como en las viviendas adosadas, se trata de promociones unitarias de un determinado número con el mismo diseño y acabado. Las propuestas se realizan en soluciones tradicionales tanto en disposición de volúmenes y organización de huecos como en acabados en los que dominan, como en el caso del casco, el ladrillo visto y los revocos continuos en colores ocres o similares.



Viviendas Unifamiliares Aisladas en calle Olivar



Viviendas Pareadas en calle Zaragoza



Bloques de viviendas en calle San Roque.

La tipología residencial minoritaria es la desarrollada en la subárea AH-03.1 en la que la vivienda unifamiliar se ha sustituido por minibloques residenciales de dos plantas más bajo cubierta de altura

en división horizontal, con espacios libres privados de uso comunitario. Los garajes son también comunes situados en planta sótano. Los acabados son similares a los de las viviendas unifamiliares y el diseño de los bloques se acerca también a la tipología dominante generando incluso, en algunos casos, pequeños patios o jardines delanteros de uso privativo de las viviendas de planta baja.

Para la recoger la antigua UA-R9 se esta tramitando una modificación puntual; donde en el punto 3 de este Volumen I.- Memoria Informativa; se hace un estudio más exhaustivo.

2.2.4.3. Alturas.

De acuerdo con el análisis de la ponencia catastral vigente, la mayoría de las edificaciones del área homogénea tienen 3 plantas (un 63%) lo que se corresponde con la ordenanza en vigor ya que catastro computa en muchas ocasiones las plantas bajo cubierta como terceras plantas.

En la subárea AH-03.1 las alturas máximas se refieren a las edificaciones contenidas en cada referencia catastral por lo que los bloques analizados con anterioridad que se desarrollan en cada parcela tienen 3 alturas en dos casos y 4, incluyendo bajo cubierta, en 1. El resto son viviendas unifamiliares.

Area Homogénea		Alturas	Número	%	
Ensanche Extensivo	AH-03	1	19	11,05%	
		2	36	20,93%	
		3	110	63,95%	
	Total AH-03			165	95,93%
	AH-03.1	1	2	1,16%	
		2	2	1,16%	
		3	2	1,16%	
		4	1	0,58%	
	Total AH-03.1			7	4,07%
	Total Ensanche Extensivo			172	100,00%

Porcentaje de alturas máximas existentes. Elaboración Propia a partir de datos catastral



Plano de análisis de alturas existentes. Elaboración Propia a partir de datos catastral

2.2.4.4. Estructura de la propiedad.

2.2.4.4.1. Parcelario actual.

La ordenanza de aplicación establece una parcela mínima, a efectos de división y nuevas parcelaciones, de 150 y 250 m² y, en consecuencia, la mayor parte de las parcelas de este área homogénea, un 66%, son inferiores a 500 m² y la superficie media del 34% de este grupo (el rango de 100 a 250) es de 189 m² y la del rango de 250 a 500 es de 327m². Las parcelas de mayor superficie son claramente minoritarias.

Las parcelas con superficies menores de 100 m² son, en su mayoría, suelos residuales o que acogen servicios de apoyo a infraestructuras tales como centros de transformación.

En el subárea AH-03.1 delimitada la media del total de las parcelas es mayor, 973,04 m², ya que el desarrollo en tipología de bloques necesita superficies mayores que, en este caso, están en el rango de 1.000 a 5.000 m².



Análisis del rango de parcelas. Elaboración propia a partir de datos catastrales.



			Parcelas	Porcentaje	Superficie media (m2s)
Ensanche Extensivo	AH-03	< 100 m2	13	5,99%	27,30
		100 a 250 m2	62	28,57%	189,32
		250 a 500 m2	82	37,79%	327,57
		500 a 1.000 m2	17	7,83%	722,88
		1.000 a 2.500 m2	20	9,22%	1.622,95
		2.500 a 5.000 m2	6	2,76%	3.090,58
		5.000 a 10.000 m2	2	0,92%	6.901,62
		> 10.000 m2	2	0,92%	20.359,79
	Total AH-03		204	94,01%	768,47
	AH-03.1	< 100 m2	1	0,46%	3,15
		250 a 500 m2	6	2,76%	393,42
		500 a 1.000 m2	1	0,46%	786,24
		1.000 a 2.500 m2	4	1,84%	1.748,51
2.500 a 5.000 m2		1	0,46%	2.505,52	
Total AH-03.1		13	5,99%	973,04	
Total Ensanche Extensivo		217	100,00%	780,73	

Porcentajes de parcelas por rango de superficies. Elaboración propia a partir de datos catastrales

2.2.4.4.2. Suelo Vacante.

La AH-03 es también un ámbito muy consolidado por lo que tan sólo dispone de un 15,50% de suelo vacante. La mayoría de las parcelas vacantes son parcelas pertenecientes a los rangos mayoritarios, de 100 a 500 m², y las vacantes de mayor superficie, por encima de los 1.000 m², son minoritarias.

No se incluyen en este análisis los suelo destinados a equipamientos o zonas verdes privadas o públicas.

			Parcelas	% sobre el subtotal	% sobre el total de parcelas
Ensanche Extensivo	Ocupado	< 100 m2	7	4,14%	3,50%
		100 a 250 m2	52	30,77%	26,00%
		250 a 500 m2	76	44,97%	38,00%
		500 a 1.000 m2	10	5,92%	5,00%
		1.000 a 2.500 m2	18	10,65%	9,00%
		2.500 a 5.000 m2	5	2,96%	2,50%
		5.000 a 10.000 m2	1	0,59%	0,50%
		Total Ocupado		169	100,00%
	Vacante	< 100 m2	6	19,35%	3,00%
		100 a 250 m2	10	32,26%	5,00%
		250 a 500 m2	11	35,48%	5,50%
		500 a 1.000 m2	2	6,45%	1,00%
		1.000 a 2.500 m2	1	3,23%	0,50%
2.500 a 5.000 m2		1	3,23%	0,50%	
Total Vacante		31	100,00%	15,50%	
Total Ensanche Extensivo		200		100,00%	

Análisis de porcentajes de suelo lucrativo vacante y ocupado.



Análisis del suelo vacante y ocupado. Elaboración propia a partir de datos catastrales

Desglosando entre las dos subáreas los porcentajes de suelo vacante están en función de su superficie. Lógicamente la de menor superficie es la que tiene menos porcentaje de suelo libre, tan sólo dos parcelas para desarrollar viviendas unifamiliares.

			Superficie (m2s)	% sobre el total
Ensanche Extensivo	AH-03	Ocupado	84.519,62	80,32%
		Vacante	10.137,05	9,63%
	Total AH-03		94.656,67	89,95%
	AH-03.1	Ocupado	9.418,99	8,95%
		Vacante	1.154,91	1,10%
	Total AH-03.1		10.573,90	10,05%
Total Ensanche Extensivo			105.230,57	100,00%

Análisis de superficies de suelo lucrativo vacante y ocupado por áreas y subáreas.

Viviendas en suelo vacante.

Del análisis de la edificabilidad materializable en el suelo vacante de acuerdo con su normativa de aplicación se concluye que podría acoger, en una primera aproximación sobre las parcelas vacantes, hasta un máximo de **31 nuevas viviendas**.

2.2.4.5. Análisis del Aprovechamiento Actual.

2.2.4.5.1. Edificabilidad.

La ordenanza de vivienda intensiva establece un coeficiente de edificabilidad de 1,40 m²c/m²s y el valor medio de la edificabilidad materializada en la actualidad está por debajo de este valor. La edificabilidad que se marca para unifamiliar extensiva es de 0,35 pero al ser las parcelas mínimas exigidas en este grado muy superiores tampoco es un valor determinante. La media de la totalidad es de 0,84 m²c/m²s que es prácticamente la misma que la de la subárea mayoritaria.

En la subárea AH-03.1 valor es inferior al tratarse de desarrollos ajustados a ordenanza.

		Edificabilidad media (m ² c/m ² s)	
Ensanche Extensivo	AH-03	< 100 m ²	0,79
		100 a 250 m ²	1,05
		250 a 500 m ²	0,76
		500 a 1.000 m ²	1,12
		1.000 a 2.500 m ²	0,48
		2.500 a 5.000 m ²	0,73
		5.000 a 10.000 m ²	1,07
		Total AH-03	
AH-03.1		250 a 500 m ²	0,39
		1.000 a 2.500 m ²	1,30
		2.500 a 5.000 m ²	0,12
		Total AH-03.1	
Total Ensanche Extensivo			0,84

Edificabilidades medias por rango de superficie de parcelas



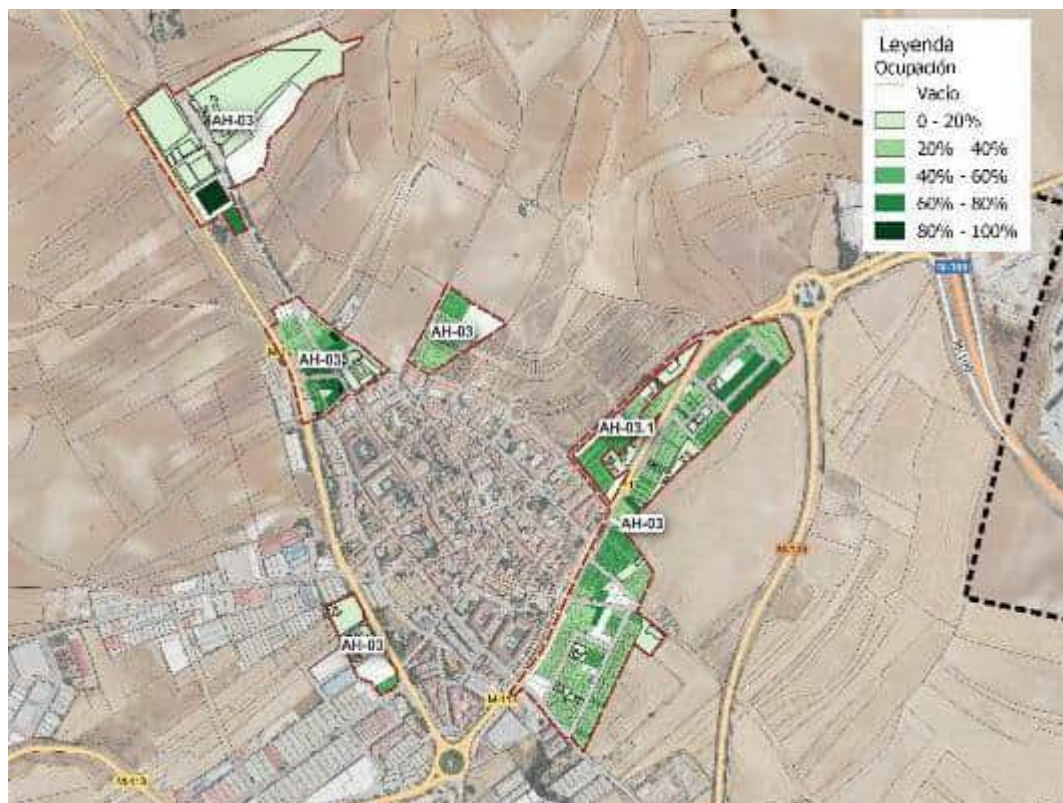
Edificabilidades actuales en parcelas lucrativas. Datos de la ponencia catastral vigente

2.2.4.5.2. Ocupación.

La ocupación establecida en ordenanza es de un 50% en unifamiliar intensiva y la ocupación media total y parcial está 9 puntos por debajo de este valor: 41%. Las dos subáreas establecidas tienen valores medios muy similares.

		Ocupación media (%)	
Ensanche Extensivo	AH-03	< 100 m ²	79,27%
		100 a 250 m ²	41,99%
		250 a 500 m ²	39,59%
		500 a 1.000 m ²	47,31%
		1.000 a 2.500 m ²	28,30%
		2.500 a 5.000 m ²	33,78%
		5.000 a 10.000 m ²	37,58%
	Total AH-03		41,35%
	AH-03.1	250 a 500 m ²	31,43%
		1.000 a 2.500 m ²	46,87%
2.500 a 5.000 m ²		8,64%	
Total AH-03.1		34,79%	
Total Ensanche Extensivo			41,08%

Porcentaje medio de ocupación por rango de superficie de parcelas



Porcentajes de ocupación actuales en parcelas lucrativas. Fuente: datos de la ponencia catastral vigente

2.2.4.6. Equipamientos y zonas verdes

EL área homogénea tiene suelo destinado a zonas verdes y equipamiento en una superficie total de más de cinco hectáreas: 58.022,17 m². Esta superficie es superior al estándar estipulado por la legislación vigente que requiere un mínimo de 30 m²s por cada 100 m²c de uso lucrativo de los que al menos el 50% se destinaría a zonas verdes. Esta superficie se localiza en gran parte en la zona situada al norte del área donde se localizan el colegio público y el polideportivo.



Vista aérea del polideportivo y el colegio público de Ajalvir. Google Maps.



Localización de Zonas Verdes y equipamientos

La proporción de suelo destinado a equipamientos respecto a la superficie construida de uso lucrativo es, como se refleja en el siguiente cuadro muy superior a la exigida salvo en el caso de la subárea AH-03.1 en la que queda muy por debajo.

La proporción de suelo destinado a equipamientos respecto a la superficie construida de uso lucrativo es, como se refleja en el siguiente cuadro muy superior a la exigida salvo en el caso de la subárea AH-03.1 en la que queda muy por debajo.

			Superficie (m2s)	Sup. construida lucrativo (m2c)	Estandar m ² s/100 m ² c
Ensanche Extensivo	AH-03	Equipamiento	25.665,99		38,95
		ZV	32.356,18		49,10
	Total AH-03		58.022,17	65.892,83	88,06
	AH-03.1	ZV	786,24		
	Total AH-03.1		786,24	8.182,43	9,61
Total Ensanche Extensivo			58.808,41		

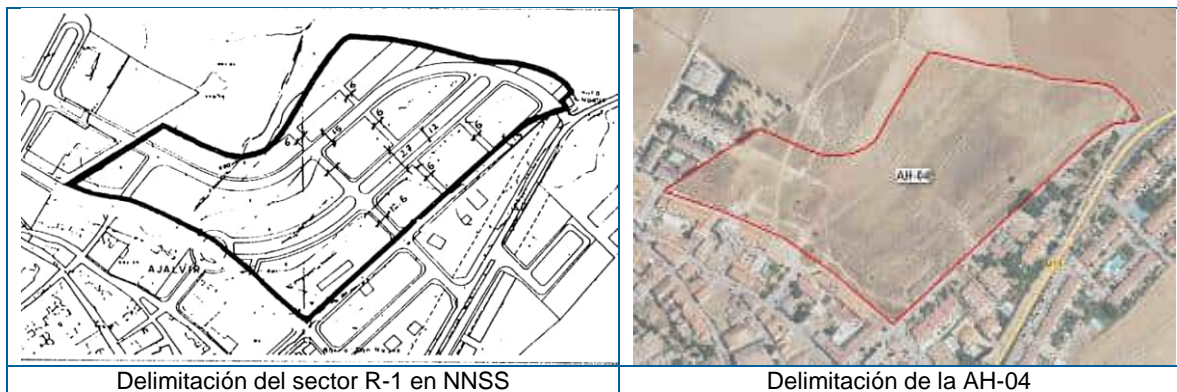
Superficies de zonas verdes y equipamiento. Proporción en función de la superficie construida actual.

2.2.5. Análisis pormenorizado. AH-04. Sector R-1

2.2.5.1. Descripción y Estado Actual

Comprende los suelos incluidos en el Sector R-1 de suelo urbanizable delimitado en las NNSS vigentes. El sector se desarrolló en el Plan Parcial del Sector Residencial SR-1, promovido por Edalo, Sociedad Limitada que fue aprobado definitivamente en acuerdo 14/2017, de 23 de febrero, de la Comisión de Urbanismo de Madrid y publicado en el BOC número 82 de fecha 6 de abril de 2017.

Es un área homogénea integrada por un solo ámbito de 61.848 m2 de superficie de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado para el desarrollo del sector en el Plan Parcial. Esta superficie es prácticamente la misma que la establecida en la ficha de desarrollo que era de 61.400 m2.



Delimitación del sector R-1 en NNSS

Delimitación de la AH-04



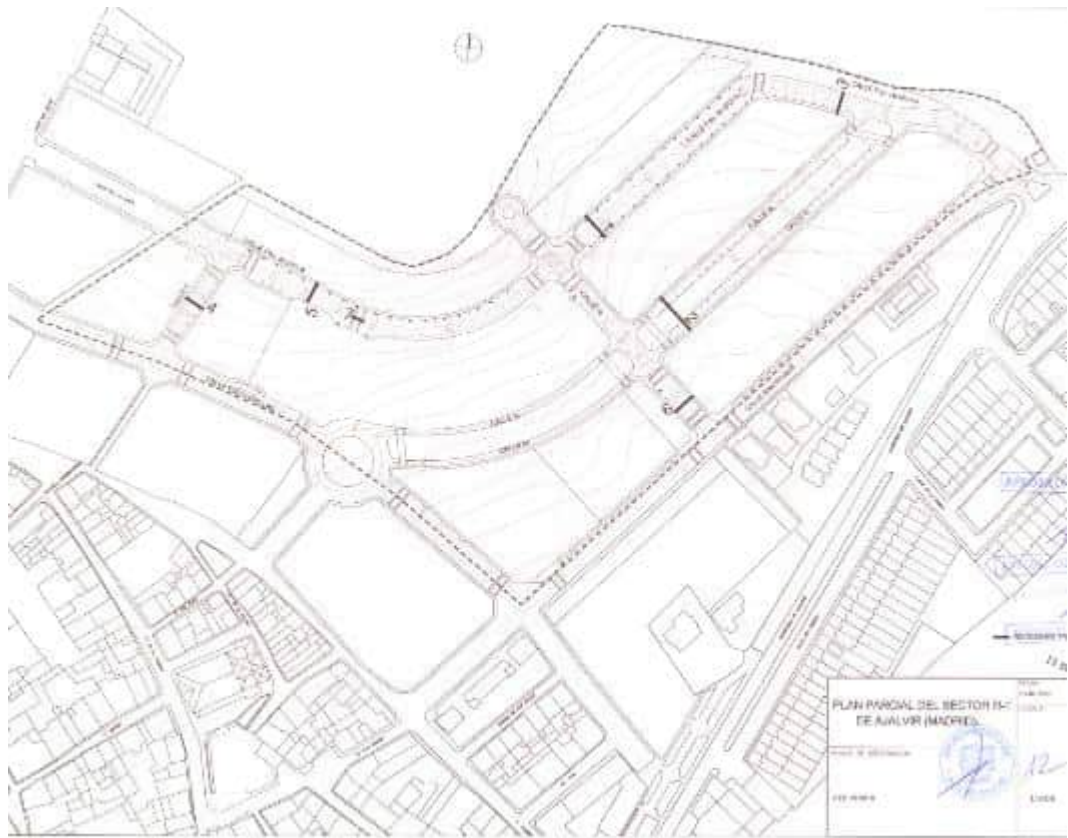
Delimitación de área AH-04

2.2.5.2. Dimensiones y características de viario.

El ámbito no está urbanizado por lo que no es posible analizar los viarios existentes.

Los viarios propuestos en el Plan Parcial tiene las siguientes secciones:

- Sección 1 – calle tipo A: ancho total de 15 metros con calzada de 8 metros
- Sección 2 – calle tipo B: Bulevar con zona verde central de 10 metros de ancho y doble calzada de 5 metros con aceras de 1,50. Ancho total de 23 metros.
- Sección 3 – calle tipo C: ancho total de 15 metros con calzada de 8 metros
- Sección 4 – calle tipo D: ancho total de 11 metros con calzada de 8 metros
- Sección 5 – calle tipo E: ancho total de 11,50 metros con calzada de 8 metros y colindante con zona verde.



Plano de desarrollo de viario en sector R-1. Fuente: Plan Parcial del S R-1

2.2.5.3. Tipología edificatoria.

No tienen edificaciones realizadas. La normativa establece como predominantes las siguientes tipologías:

Categoría 1- Vivienda unifamiliar en parcela independiente que puede ser aislada, pareada o adosada.

Categoría 2. Vivienda multifamiliar o colectiva sobre una única parcela con acceso común y compartido desde el espacio público de modo que sea aplicable la división horizontal.

2.2.5.4. Alturas.

La normativa de aplicación permitirá dos plantas sobre rasante con una altura de 7 metros.

2.2.5.5. Estructura de la propiedad.

2.2.5.5.1. Parcelario actual.

La ordenanza de aplicación establece una parcela mínima, a efectos de división y nuevas parcelaciones, de 150 y 250 m²s para los grados 1 y 2 respectivamente. Aunque se han iniciado las obras de urbanización, la parcelación no está materializada.

El análisis del parcelario existente se realiza con los datos catastrales de la actual ponencia en la que se recogen las parcelas previstas. La mayoría de las parcelas de uso lucrativo están en la franja de 100 a 250 m² con una superficie media de 152,35 m² por lo que la mayoría se ajustan a la parcela mínima exigida.

			Parcelas	Porcentaje	Superficie media (m2s)
Sector R-1	AH-04	< 100 m2	3	2,08%	90,96
		100 a 250 m2	127	88,19%	152,35
		250 a 500 m2	4	2,78%	327,67
		500 a 1.000 m2	3	2,08%	575,29
		1.000 a 2.500 m2	2	1,39%	2.015,69
		2.500 a 5.000 m2	3	2,08%	3.937,92
		5.000 a 10.000 m2	1	0,69%	7.033,51
		> 10.000 m2	1	0,69%	16.468,38
Total AH-04			144	100,00%	430,59

Porcentajes de parcelas por rango de superficies. Elaboración propia a partir de datos catastrales

Las parcelas con superficies menores de 100 m2 son tres y están situadas en la manzana situada en la denominada calle II, en la que todas las parcelas están por debajo de los 150 m2 en su mayoría, y son parcelas que se ceden al ayuntamiento.

Las parcelas de mayor superficie están destinadas a otros usos o a vivienda de promoción pública como la parcela de 1.773 m² reservada a este fin.



Análisis del rango de parcelas. Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales.

2.2.5.5.2. Suelo Vacante.

La totalidad del suelo existente en el sector es vacante (133 viviendas) en tanto no se finalicen las obras que se están desarrollando en el sector y se den de alta las 78 viviendas unifamiliares en construcción.

No se incluyen en este análisis los suelo destinados a equipamientos o zonas verdes privadas o públicas.



Vista área de las obras en ejecución en el Sector R-1. Fuente: Ortofoto CM de 2022. Visor topográfico de la CAM

2.2.5.6. Análisis del Aprovechamiento Actual.

2.2.5.6.1. Edificabilidad.

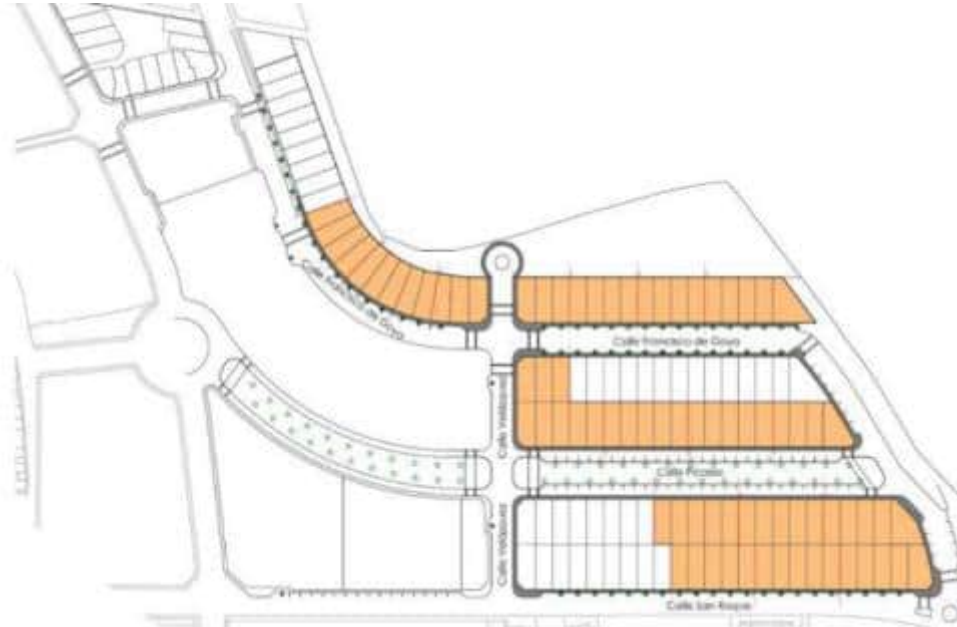
LA ordenanza establece una edificabilidad de $1,297 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

En tanto no estén finalizadas las edificaciones en curso no se computa edificabilidad alguna en el ámbito, por tanto la edificabilidad actual es 0.

2.2.5.6.2. Ocupación.

La ocupación establecida en ordenanza es de un 50% en ambos grados.

En tanto no estén finalizadas las edificaciones en curso no se computa ocupación en el ámbito, por tanto el valor medio de la ocupación actual es 0%.



Localización de las parcelas donde se están construyendo viviendas
Fuente: Folleto de publicidad de empresa promotora

2.2.5.7. Equipamientos y zonas verdes

Las superficies que destina el Plan Parcial al suelo destinado a redes se recogen en el cuadro de superficies del plano de zonificación:

	USO GLOBAL RESIDENCIAL - UNIFAMILIAR INTENSIVA:	20.494,00 M2
REDES SUPRAMUNICIPALES		
	VIVIENDA PROMOCION PUBLICA:	1.773,00 M2
	INFRAESTRUCTURAS-EQUIPAMIENTOS:	3.546,00 M2
REDES GENERALES		
	INFRAESTRUCTURAS:	5.871,00 M2
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS:	2.254,00 M2
	ZONAS VERDES:	9.223,68 M2
REDES LOCALES		
	VIARIO LOCAL:	8.894,00 M2
	ZONAS VERDES:	9.792,32 M2

Superficies reservadas para redes supramunicipales, generales y locales. Fuente: Plano de Zonificación del Plan Parcial del sector R-1



Imagen: Localización de futuras Zonas Verdes y equipamientos

El Plan Parcial cumple todos los valores mínimos exigidos para el dimensionamiento de los distintos tipos, usos y cesiones de suelo establecidos en la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

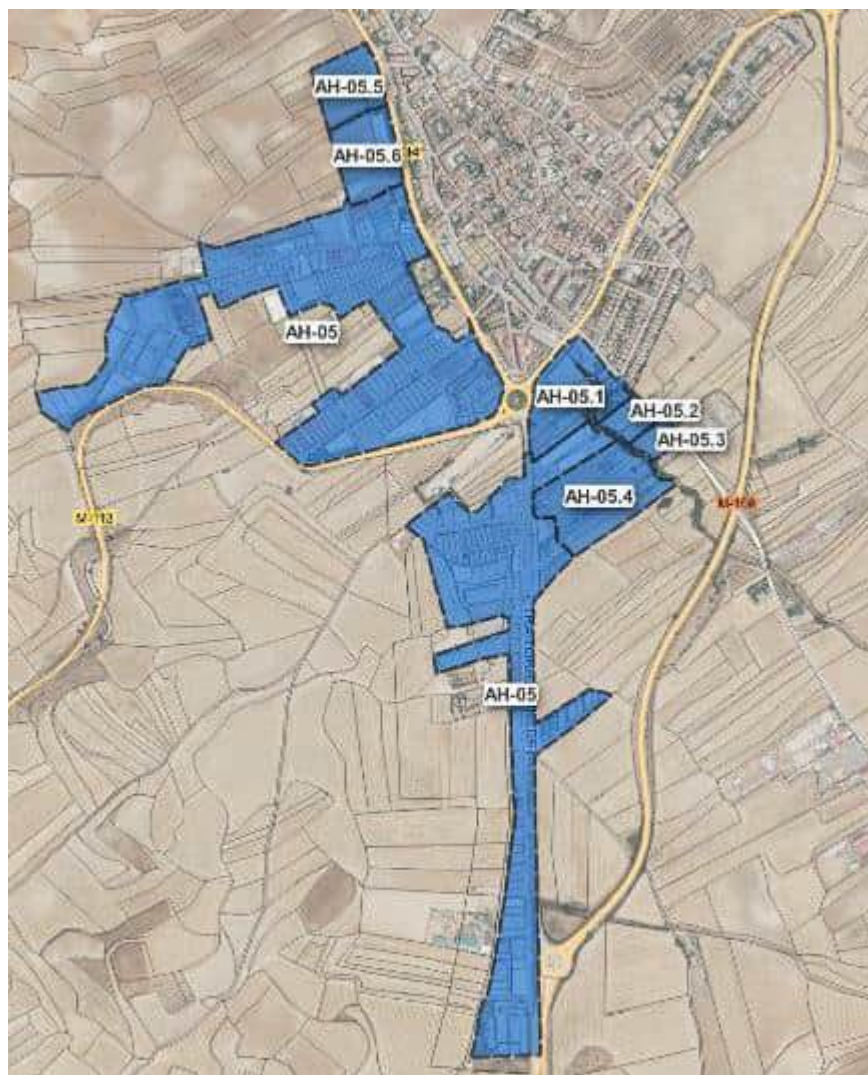
Condiciones materiales del SUELO		LEY 9/2001	PLAN PARCIAL
Cesiones de SUELO	Uso	Sup. Suelo	Sup. Suelo
Redes SUPRAMUNICIPALES	Vivienda Promoción Pública	-	1.773,00 m ²
	Infraestructuras - Equipamientos	-	3.546,00 m ²
Redes GENERALES	Infraestructuras	5.319,00 m ²	5.871,00 m ²
	Equipamientos y Servicios		2.254,00 m ²
	Zonas Verdes		9.223,68 m ²
Redes LOCALES	Viarío Local	3.990,00 m ²	8.894,00 m ²
	Zonas Verdes	3.990,00 m ²	9.792,32 m ²
RED PUBLICA		NNSS	PLAN PARCIAL
EQUIPAMIENTO (Incluye Suelo Público Verde + Suelo Público Equipamiento)		24.816,00 m ²	24.816,00 m ²
INFRAESTRUCTURAS y SERVICIOS (Incluye Suelo Público Viario)		17.744,00 m ²	14.785 m ²

Cuadro de características urbanísticas Fuente: Memoria justificativa del Plan Parcial del sector R-1.

2.2.6. Análisis pormenorizado. AH-05. Industrial

2.2.6.1. Descripción y Estado Actual

Comprende las parcelas donde se aplican las ordenanzas 5 (Industria Nido), 6 (Industria Adosada) y 7 (Industria Exenta) de regulación del uso Industrial y de Actividades económicas. Las diferencias entre las distintas ordenanzas se establecen en función de la superficie mínima y de la tipología o situación en parcela de las naves o edificaciones. Es el área homogénea de mayor superficie, más de un millón de metros cuadrados, que constituyen el 67% del total de las superficies de áreas homogéneas analizadas.



Delimitación de área AH-05 (Norte)

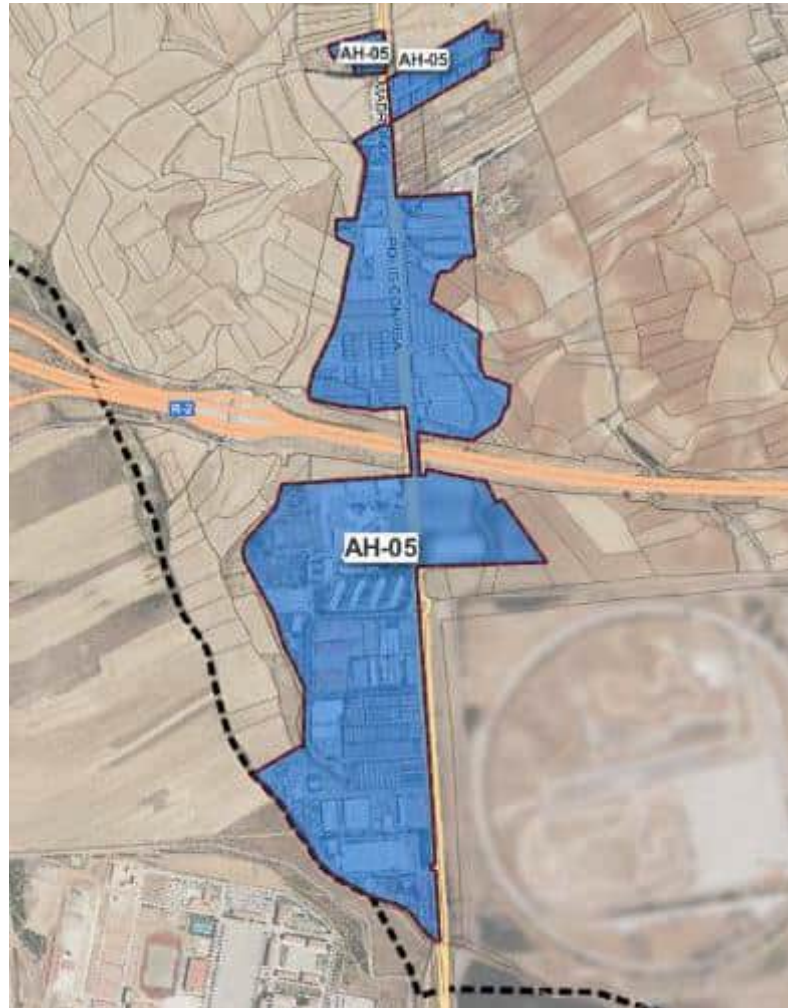


Imagen: delimitación de área AH-05 (Sur)

		Superficie (m2s)	% Sobre superficie total
AH-05 Industrial	AH-05	1.023.236,39	90,25%
	AH-05.1	26.860,16	2,37%
	AH-05.2	6.885,53	0,61%
	AH-05.3	4.890,87	0,43%
	AH-05.4	34.878,27	3,08%
	AH-05.5	16.789,71	1,48%
	AH-05.6	20.252,99	1,79%
Total AH-05 Industrial		1.133.793,92	100,00%

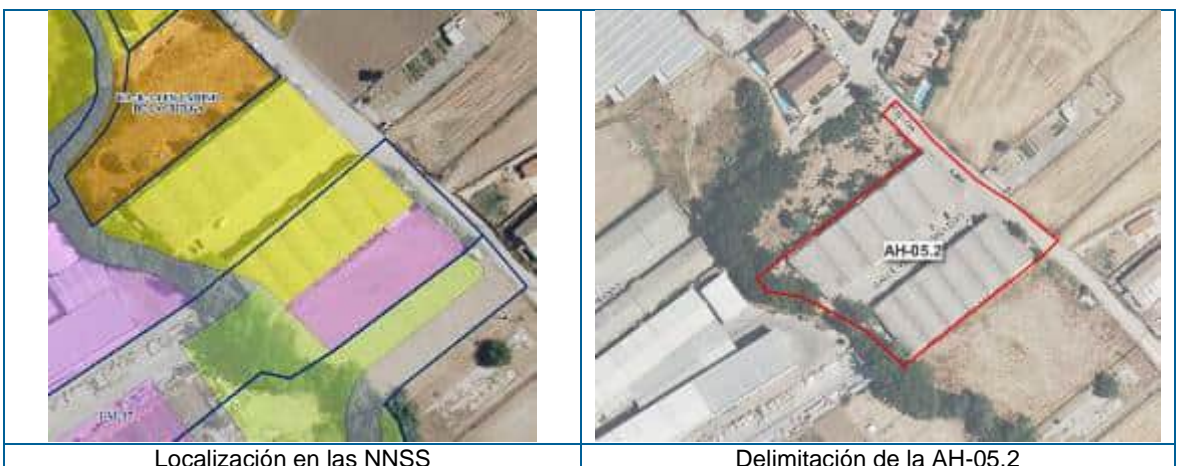
Resumen de superficies de las subáreas establecidas

En el ámbito se han definido un total de 6 subáreas, 7 contando la principal, que corresponden a distintos ámbitos establecidos por que proceden de unidades de actuación establecidas en las NNSS vigentes. Es un área discontinua organizada en corredor longitudinal desde el norte de la M-113 hasta el sur del término municipal en la zona colindante con la base de Torrejón. Tiene una extensión de 1.114.771 m² y las que las distintas subáreas, y el porcentaje que representan sobre el total, se recogen en el anterior cuadro resumen.

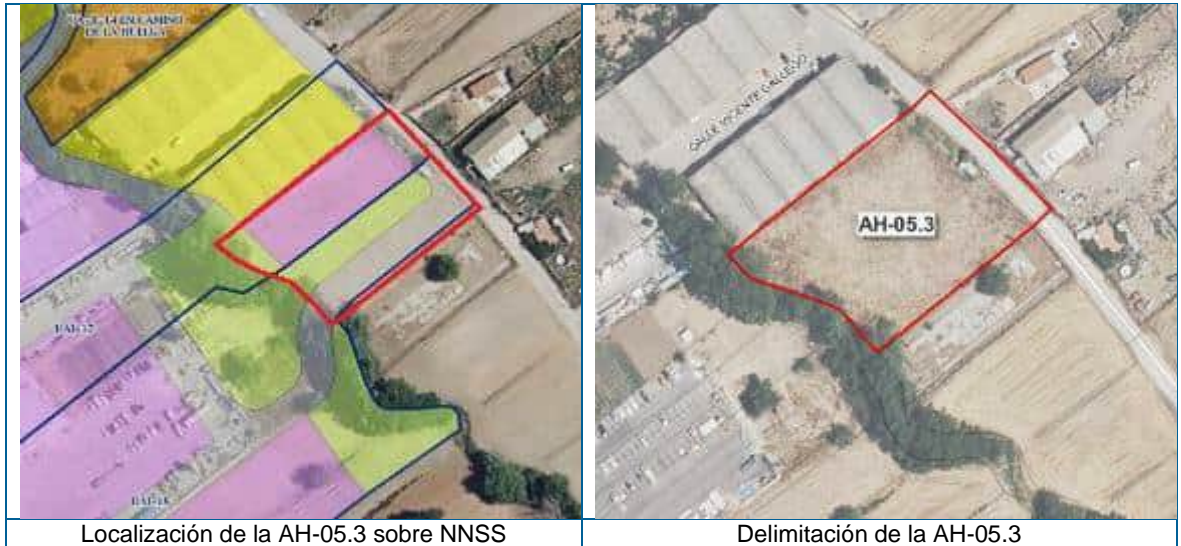
La subárea AH-05.1 se corresponde parcialmente con la U.A. C-2 delimitada en suelo urbano por el planeamiento vigente ampliada por el norte hasta llegar a la carretera M-113. Se incluyen en la subárea las UA-R12, UA-R13 y UA-R14 todas de uso predominante residencial (esta incorporación como uso residencial e unidades de Actuación se desarrollo por modificaciones puntuales; donde se justifica en el Punto 3. Análisis del Planeamiento anteriormente vigente del este volumen I. Memoria Informativa.



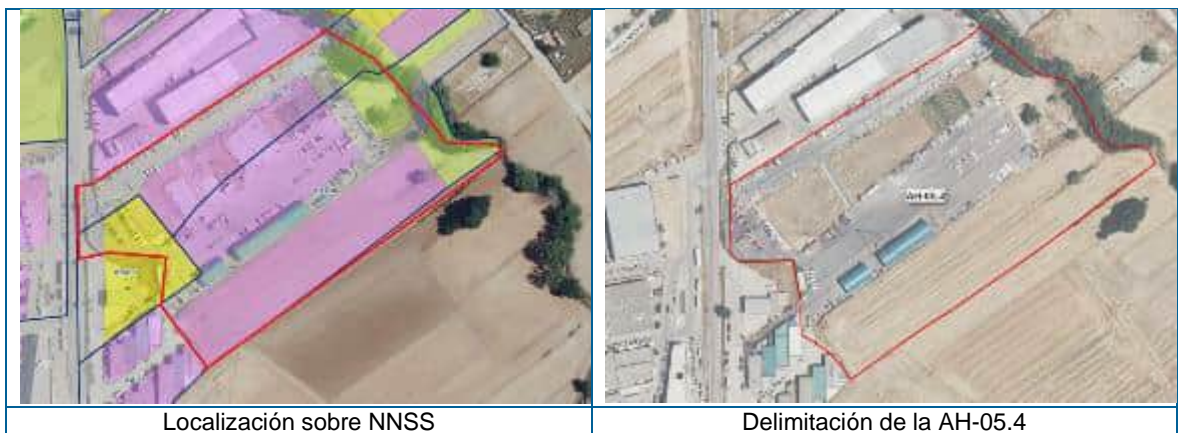
La subárea AH-05.2 integra las naves realizadas en la calle Vicente Gallego en un suelo con ordenanza comercial. Parte de este suelo estaba integrada en la unidad de actuación UA-I-17 delimitada en suelo urbano por las NNSS vigentes.



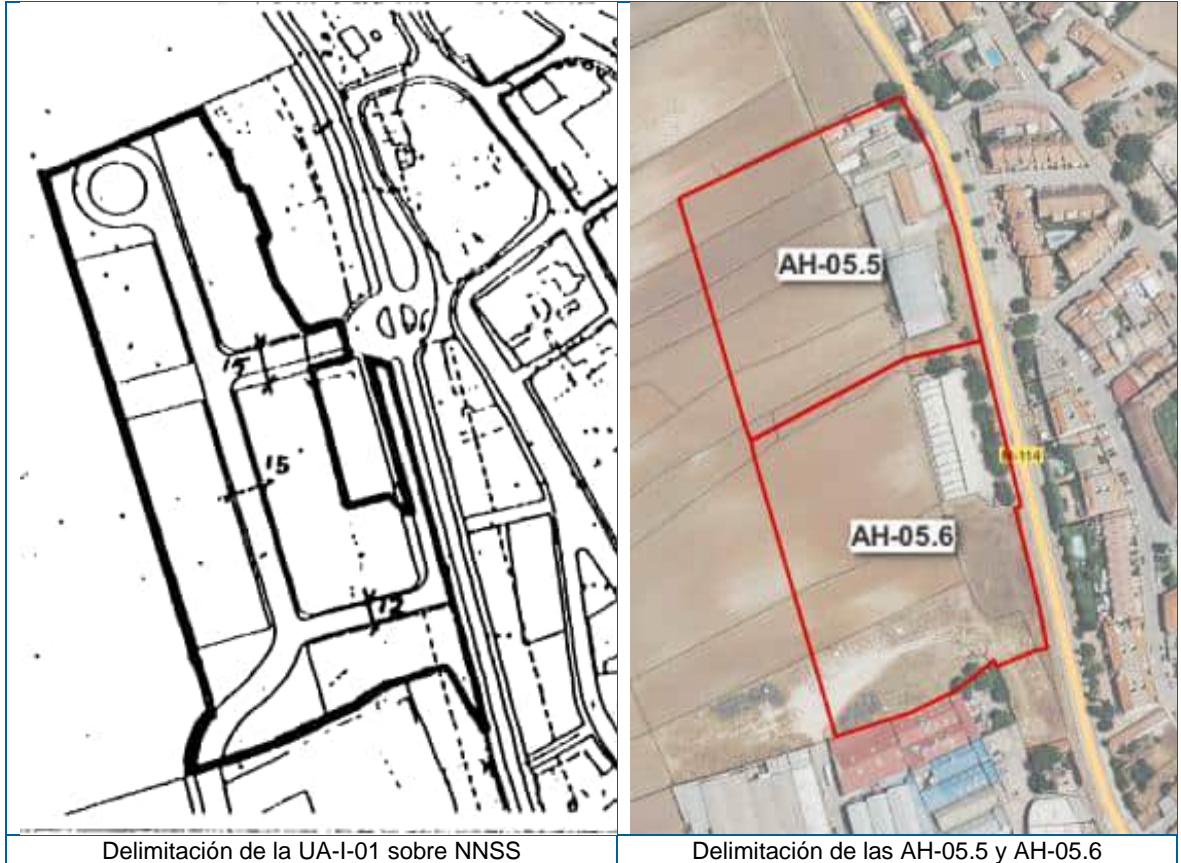
La subárea AH-05.3, situada en la linde oeste de la AH-05.2, está integrada por un suelo vacante que ha quedado al norte del arroyo de la Huelga y pertenecía al extremo norte de las UA-I-17 y UA-I-18 delimitadas en suelo urbano por las NNSS vigentes en modificaciones posteriores a su aprobación definitiva.



La subárea AH-05.4, la integran las UA-I17 y la UA-I-18 delimitadas en suelo urbano por las NNSS vigentes en modificaciones posteriores a su aprobación definitiva. No se mantiene su extensión actual ya que la parte que queda por encima del arroyo de la Huelga se incluye en otras subáreas.



Las subáreas AH-05.5 y AH-05.6 son la división de la UA-I-01 delimitada en suelo urbano por las NNSS vigentes situada tras las instalaciones industriales existentes en el margen oeste de la carretera M-114. Su diseño respondía originariamente a la necesidad de conectar con el antiguo polígono industrial el Calvario y con la carretera. La extensión recogida en la ficha de desarrollo era de 30.400 m² que se incrementan ahora hasta un total de 37.042 m² ya que se ha ampliado incluyendo las edificaciones existentes colindantes con el oeste de la carretera. Estos desarrollos con la nueva iniciativa del Plan general y la estructura general se dispondrán en un futuro como uso residencial.



2.2.6.2. Dimensiones y características de viario.

Al tratarse de un área discontinua no existe un tejido urbano global característico con un viario homogéneo pero se pueden establecer dos categorías: los ejes principales sobre los que se apoya el crecimiento y las calles interiores alrededor de las que se organizan las viviendas.

El ámbito está apoyado en tres ejes de carácter supramunicipal: la carretera M-114 y la M-113 en el noroeste donde se localizan los crecimientos más antiguos, y el eje norte sur de la M-108 en su trazado inicial y actual hasta llegar al límite sur del término municipal.

Por lo que respecta a la M-114, como ya hemos señalado, si bien se trata de una travesía urbana con tráfico y cruces peatonales regulado con semáforos, mantiene las distancias establecidas por la legislación vigente generando espacios de separación y manteniendo los guardavías.

La parte de la M-113 que afecta a la AH-05 arranca en la rotonda de encuentro de carreteras situada al sur del Casco hacia el límite oeste del término municipal y su conexión con lo R-2. En este tramo conserva también el carácter carretera por lo que los accesos al tejido industrial se producen desde el suelo urbano o desde el viario interior del polígono.

El trazado de la M-108 anterior al desvío actual, es ahora la calle Barrionuevo y mantiene en sección el ancho de la antigua carretera, la disposición de las edificaciones de acuerdo con las distancias de las afecciones legales y las vías de servicio. A partir de la rotonda de encuentro con el desvío recupera su condición y pasa a ser una red supramunicipal con dos carriles por cada sentido de circulación. En cada margen existe una vía de servicio para el acceso a los distintos suelos industriales.



Carretera M-114 y en su punto de acceso al Polígono Industrial Donada.



Carretera M-114 en su paso por el sur del Polígono Industrial Donada.



Calle Barrionuevo (antiguo trazado de la ctra. M-108)



Carretera M-108

El resto de viario lo conforman calles de trazado recto con secciones de 10 metros en adelante y distintos anchos de aceras interrumpidas en gran parte de su trazado por los vados de paso a las naves y playas de aparcamiento. En la mayoría de los casos carecen de arbolado. El viario habitual de los polígonos y sectores industriales no se ha renovado y no se han incorporado diseños más sostenibles ni que den más facilidad al tránsito peatonal.



Calle Soria



Calle Marineras

2.2.6.3. Tipología edificatoria.

La tipología edificatoria dominante es la nave industrial que se ha desarrollado en Ajalvir en prácticamente todas sus crujías y variaciones tradicionales, desde la cubierta a dos aguas a la vista, diente de sierra o cubiertas tapadas por grandes petos en fachadas. Los acabados son tradicionales: bloques de hormigón en distintos tonos y texturas, ladrillo visto, revestimientos en mortero y pintura o acabados de aplacados prefabricados.

Las cubiertas son en su gran mayoría de paneles sándwich de chapa con franjas en fachada de remate en muchos de los casos. Salvo en las promociones unitarias en las que se construyeron varias naves para su posterior venta, no existe uniformidad alguna en los distintos tejidos industriales existentes por lo que el resultado está ligado más a la época de construcción y el presupuesto de los promotores que a cualquier intención de diseño.

Por lo que respecto a la ubicación dentro de la parcela, las edificaciones se ajustan a las ordenanzas de las parcelas donde se localizan por lo que se dan mayoría de naves adosadas y, dado el tejido parcelario, el número de casos de grandes naves aisladas es minoritario.



Naves adosadas en calle Arroyo.

Naves de gran tamaño en M-108

Como tipología minoritaria se puede catalogar el desarrollo



Sede nacional de Testigos de Jehová.

La tipología residencial minoritaria es la desarrollada al sur de la R-2, en el suelo de uso de equipamiento privado donde se ha construido la Sede Nacional de Testigos de Jehová. El conjunto de edificios que lo integran está totalmente alejado del resto de edificaciones existentes en el área y tiene grandes superficies destinadas a zonas verdes privadas.

2.2.6.4. Alturas.

De acuerdo con el análisis de la ponencia catastral vigente, la mayoría de las edificaciones del área homogénea tienen 2 plantas (un 65%) lo que se corresponde con la ordenanza en vigor ya que catastro computa en muchas ocasiones las entreplantas como segunda planta. El 31% de las construcciones tiene una única planta y los valores de 3 y cuatro plantas se corresponden con elementos sobre cubierta.

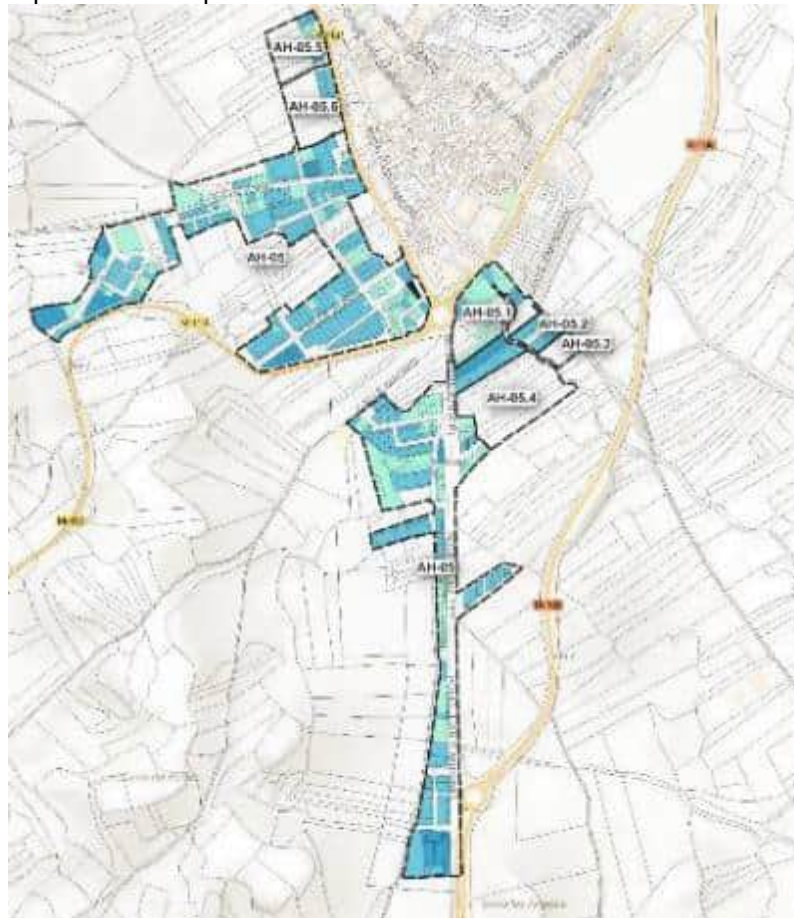
Area Homogénea		Alturas	Número
Industrial	1	178	30,90%
	2	376	65,28%
	3	20	3,47%
	4	2	0,35%
Total Industrial		576	100,00%

Porcentaje de alturas máximas existentes. Elaboración Propia a partir de datos catastral

Area Homogénea		Alturas	Número	%
Industrial	AH-05	1	166	30,51%
		2	356	65,44%
		3	20	3,68%
		4	2	0,37%
	Total AH-05		544	100,00%
AH-05.1	AH-05.1	1	8	72,73%
		2	3	27,27%
	Total AH-05.1		11	100,00%
AH-05.2	2	12	100,00%	
Total AH-05.2		12	100,00%	
AH-05.5	AH-05.5	1	4	50,00%
		2	4	50,00%
	Total AH-05.5		8	100,00%
AH-05.6	2	1	100,00%	
Total AH-05.6		1	100,00%	
Total Industrial			576	

Porcentaje de alturas máximas existentes por subáreas. Fuente: elaboración Propia a partir de datos catastral

Desglosando por subáreas delimitadas los porcentajes de construcciones de una o dos plantas son mayoritarios en aquellas en las que existen edificaciones materializadas.



Plano de análisis de alturas existentes I (zona norte). Elaboración Propia a partir de datos catastral



Plano de análisis de alturas existentes II (zona sur). Elaboración Propia a partir de datos catastral

2.2.6.5. Estructura de la propiedad.

2.2.6.5.1. Parcelario actual.

Las ordenanzas de aplicación establecen distintas parcelas mínimas, a efectos de división y nuevas parcelaciones, desde los 300m²s para la Industria Nido a los 1000 m²s para la industria exenta. Dado que la ordenanza de industria nido es mayoritaria, el mayor número de parcelas en la totalidad del área homogénea, un 43,19%, están en el rango de 250 a m² con una superficie media de 372 m². Le sigue el rango de 500 a 1.000 m², pero con una parcela media de 685 m².

La suma de parcelas de mayor superficie, por encima de los 1000 m², no llega al 20% del total. Se trata de un tejido industrial destinado a naves de pequeño o mediano tamaño, heredero de unas actividades tradicionales y en el que apenas tiene acogida los nuevos usos vinculados a mayores superficies como pueden ser los logísticos o los grandes centros comerciales.



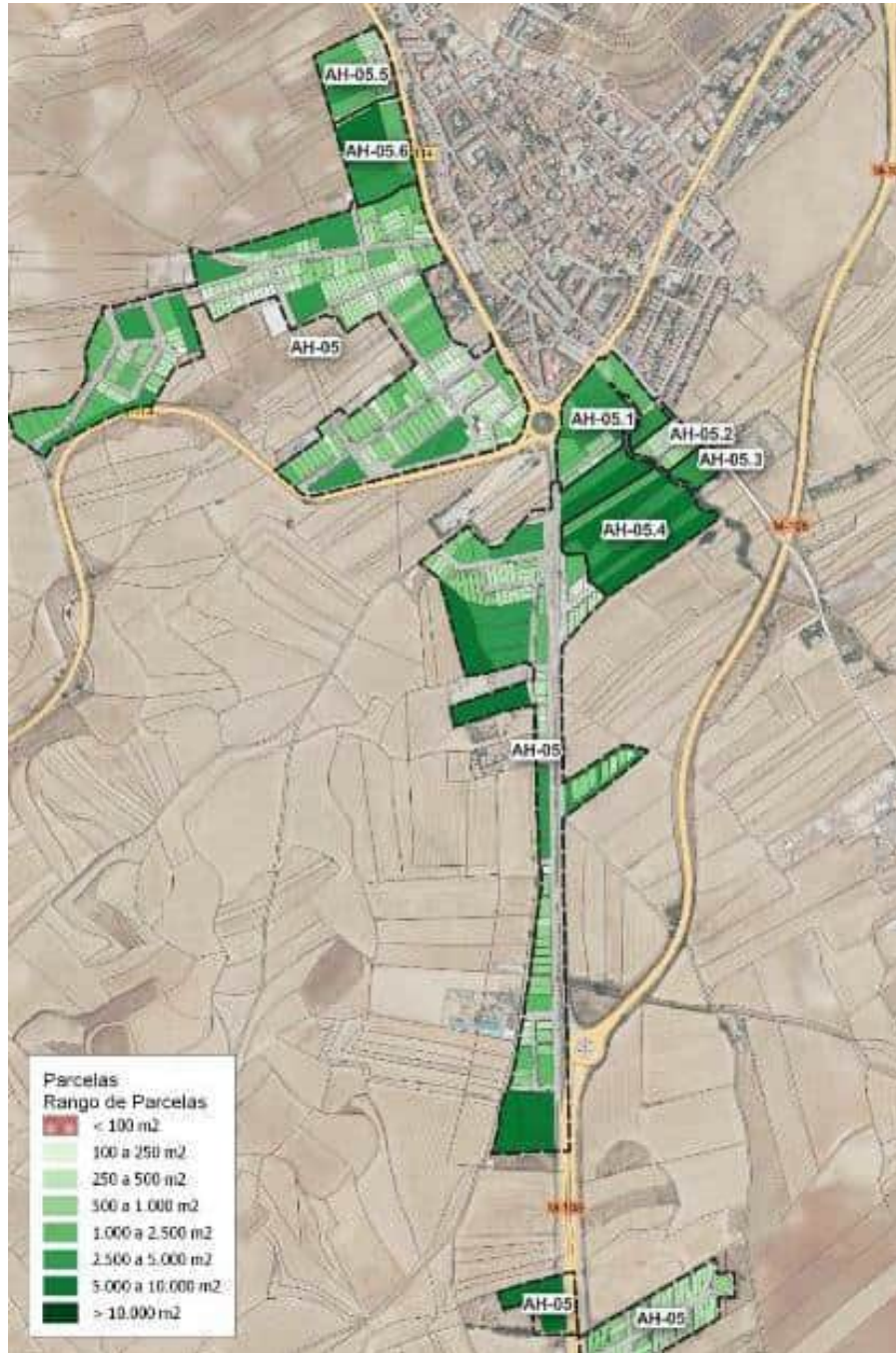
		Parcelas	Porcentaje	Superficie media (m2s)
Industrial	< 100 m2	34	5,21%	20,96
	100 a 250 m2	79	12,12%	196,02
	250 a 500 m2	282	43,25%	372,78
	500 a 1.000 m2	139	21,32%	685,41
	1.000 a 2.500 m2	59	9,05%	1.551,09
	2.500 a 5.000 m2	33	5,06%	3.522,53
	5.000 a 10.000 m2	21	3,22%	6.249,40
	> 10.000 m2	5	0,77%	28.986,89
Total Industrial		652	100,00%	1.074,42

Porcentajes de parcelas por rango de superficies. Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

Desglosando por las distintas subáreas establecidas los valores se mantienen similares al global en algunos casos, pero el reducido número de parcelas existentes en algunas de ellas hace que este análisis no sea significativo.

		Parcelas	Porcentaje	Superficie media (m2s)	
Industrial	AH-05	< 100 m2	29	4,94%	24,22
		100 a 250 m2	75	12,78%	199,32
		250 a 500 m2	260	44,29%	374,79
		500 a 1.000 m2	132	22,49%	687,48
		1.000 a 2.500 m2	45	7,67%	1.465,07
		2.500 a 5.000 m2	23	3,92%	3.486,91
		5.000 a 10.000 m2	18	3,07%	6.267,17
		> 10.000 m2	5	0,85%	28.986,89
	Total AH-05	587	100,00%	1.035,29	
	AH-05.1	100 a 250 m2	1	5,88%	104,30
		250 a 500 m2	3	17,65%	358,89
		500 a 1.000 m2	4	23,53%	670,60
		1.000 a 2.500 m2	5	29,41%	1.599,40
		2.500 a 5.000 m2	4	23,53%	3.295,74
	Total AH-05.1	17	100,00%	1.473,14	
	AH-05.2	< 100 m2	1	7,69%	4,33
		250 a 500 m2	10	76,92%	356,72
		500 a 1.000 m2	2	15,38%	607,94
	Total AH-05.2	13	100,00%	368,26	
	AH-05.3	< 100 m2	3	75,00%	1,38
		2.500 a 5.000 m2	1	25,00%	4.348,37
	Total AH-05.3	4	100,00%	1.088,13	
	AH-05.4	< 100 m2	1	14,29%	1,79
		1.000 a 2.500 m2	2	28,57%	2.052,18
		2.500 a 5.000 m2	2	28,57%	3.986,37
		5.000 a 10.000 m2	2	28,57%	5.941,56
	Total AH-05.4	7	100,00%	3.423,14	
AH-05.5	100 a 250 m2	2	12,50%	159,97	
	250 a 500 m2	7	43,75%	322,93	
	500 a 1.000 m2	1	6,25%	626,71	
	1.000 a 2.500 m2	5	31,25%	1.775,69	
	2.500 a 5.000 m2	1	6,25%	2.837,92	
Total AH-05.5	16	100,00%	932,72		
AH-05.6	100 a 250 m2	1	12,50%	112,08	
	250 a 500 m2	2	25,00%	386,54	
	1.000 a 2.500 m2	2	25,00%	2.303,19	
	2.500 a 5.000 m2	2	25,00%	3.851,27	
	5.000 a 10.000 m2	1	12,50%	6.545,27	
Total AH-05.6	8	100,00%	2.467,42		
Total Industrial		652	100,00%	1.074,42	

Porcentajes de parcelas por rango de superficies y subáreas. Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales



Análisis del rango de parcelas I (Zona norte). Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales.



Análisis del rango de parcelas II (Zona sur). Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales.

2.2.6.5.2. Suelo Vacante.

El área homogénea AH-05 es también un ámbito muy consolidado por lo que tan sólo dispone de un 11,64% de suelo vacante. La mayoría de las parcelas vacantes son parcelas pertenecientes al rango mayoritario, de 250 a 500 m², y las vacantes de mayor superficie, por encima de los 5.000 m², son minoritarias no llegando al 10%. Como ya se señalaba sobre la antigüedad del tejido industrial actual, no hay suelo de gran superficie disponible y no hay parcelas vacantes de más de 10.000 m².

No se incluyen en este análisis los suelos destinados a equipamientos o zonas verdes privadas o públicas.



		Parcelas	% sobre el subtotal	% sobre el total de parcelas	
Industrial	Ocupado	< 100 m2	22	3,82%	3,37%
		100 a 250 m2	73	12,67%	11,20%
		250 a 500 m2	266	46,18%	40,80%
		500 a 1.000 m2	133	23,09%	20,40%
		1.000 a 2.500 m2	46	7,99%	7,06%
		2.500 a 5.000 m2	17	2,95%	2,61%
		5.000 a 10.000 m2	14	2,43%	2,15%
		> 10.000 m2	5	0,87%	0,77%
	Total Ocupado	576	100,00%	88,34%	
	Vacante	< 100 m2	12	15,79%	1,84%
		100 a 250 m2	6	7,89%	0,92%
		250 a 500 m2	16	21,05%	2,45%
		500 a 1.000 m2	6	7,89%	0,92%
		1.000 a 2.500 m2	13	17,11%	1,99%
2.500 a 5.000 m2		16	21,05%	2,45%	
5.000 a 10.000 m2		7	9,21%	1,07%	
Total Vacante	76	100,00%	11,66%		
Total Industrial	652	100,00%			
Total general	652	100,00%			

Análisis de porcentajes de suelo lucrativo vacante y ocupado por rangos de superficie.

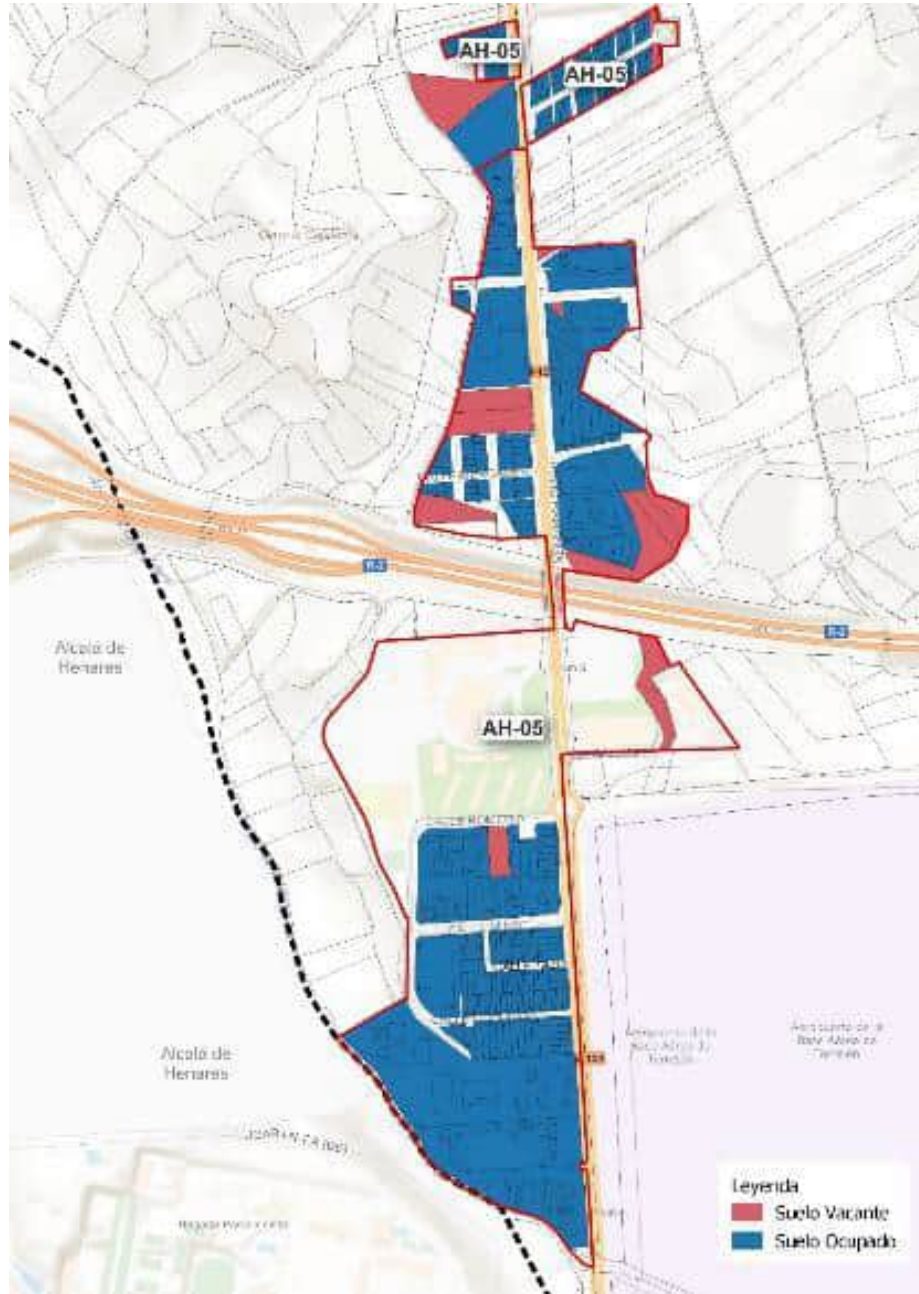
Desglosando entre subáreas los porcentajes de suelo vacante varían ya que algunas de ellas están totalmente vacías mientras que otras tienen un desarrollo parcial con ocupaciones por debajo del 15%.

			Superficie (m2s)	% sobre el total
Industrial	AH-05	Ocupado	574.626,15	90,33%
		Vacante	61.499,44	9,67%
	Total AH-05		636.125,59	100,00%
	AH-05.1	Ocupado	13.490,33	53,87%
		Vacante	11.553,00	46,13%
	Total AH-05.1		25.043,33	100,00%
	AH-05.2	Ocupado	4.783,04	99,91%
		Vacante	4,33	0,09%
	Total AH-05.2		4.787,37	100,00%
	Ah-05.3	Vacante	4.352,50	100,00%
	Total Ah-05.3		4.352,50	100,00%
	AH-05.4	Vacante	23.962,00	100,00%
	Total AH-05.4		23.962,00	100,00%
	AH-05.5	Ocupado	3.388,86	22,71%
		Vacante	11.534,66	77,29%
	Total AH-05.5		14.923,52	100,00%
	AH-05.6	Ocupado	2.383,22	12,07%
		Vacante	17.356,11	87,93%
Total AH-05.6		19.739,33	100,00%	

Análisis de superficies de suelo lucrativo vacante y ocupado por subáreas.



Análisis del suelo vacante y ocupado I (zona Norte). Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales



Análisis del suelo vacante y ocupado II (zona sur). Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales



2.2.6.6. Análisis del Aprovechamiento Actual.

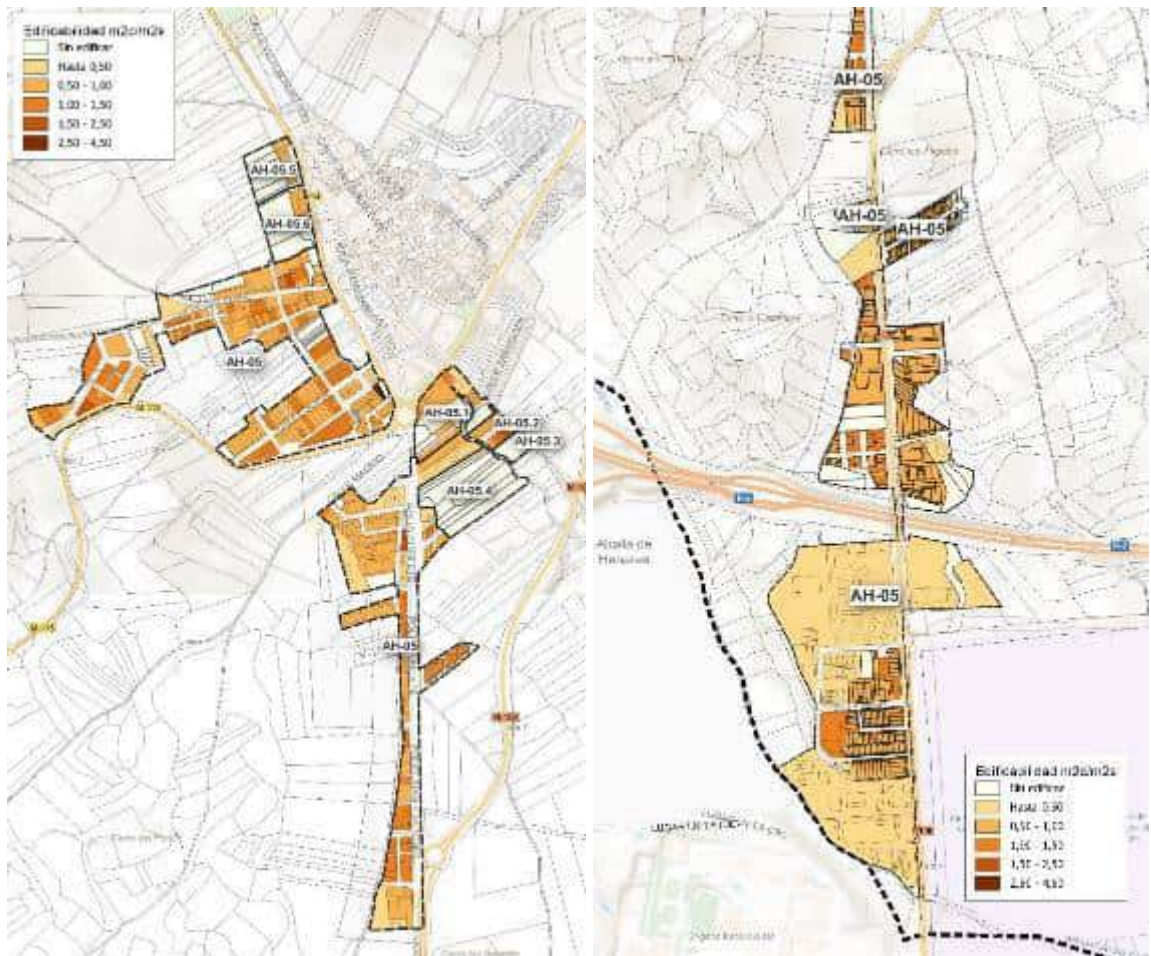
2.2.6.6.1. Edificabilidad.

Las ordenanzas de aplicación en el área se establecen en función de la ocupación máxima y las alturas permitidas, que en su mayoría, sólo permiten una planta. Se permiten entreplantas hasta un máximo de un 30% de la ocupación máxima. Estas condiciones generan en la práctica edificabilidades de 0,975 m²c/m²s en la ordenanza mayoritaria y un valor medio del ámbito de la edificabilidad materializada de 0,93 m²c/m²s. Como ya hemos reseñado anteriormente, la mayoría de las naves tienen entreplantas destinadas a oficinas que computan catastralmente como una segunda planta.

Los valores se mantienen similares en las subáreas establecidas.

		Edificabilidad media (m ² c/m ² s)	
Industrial	AH-05	< 100 m ²	1,00
		100 a 250 m ²	0,98
		250 a 500 m ²	0,95
		500 a 1.000 m ²	0,95
		1.000 a 2.500 m ²	0,87
		2.500 a 5.000 m ²	0,78
		5.000 a 10.000 m ²	0,51
		> 10.000 m ²	0,52
		Total AH-05	0,93
	AH-05.1	250 a 500 m ²	0,90
		500 a 1.000 m ²	0,90
		1.000 a 2.500 m ²	0,61
		2.500 a 5.000 m ²	0,60
		Total AH-05.1	0,79
	AH-05.2	< 100 m ²	1,00
		250 a 500 m ²	0,98
		500 a 1.000 m ²	0,63
		Total AH-05.2	0,93
	AH-05.5	100 a 250 m ²	1,00
		250 a 500 m ²	0,86
	1.000 a 2.500 m ²	0,75	
	Total AH-05.5	0,86	
AH-05.6	1.000 a 2.500 m ²	0,67	
	Total AH-05.6	0,67	
Total Industrial			0,93

Edificabilidades medias por subáreas y rango de superficie de parcelas. Fuente: datos de la ponencia catastral vigente

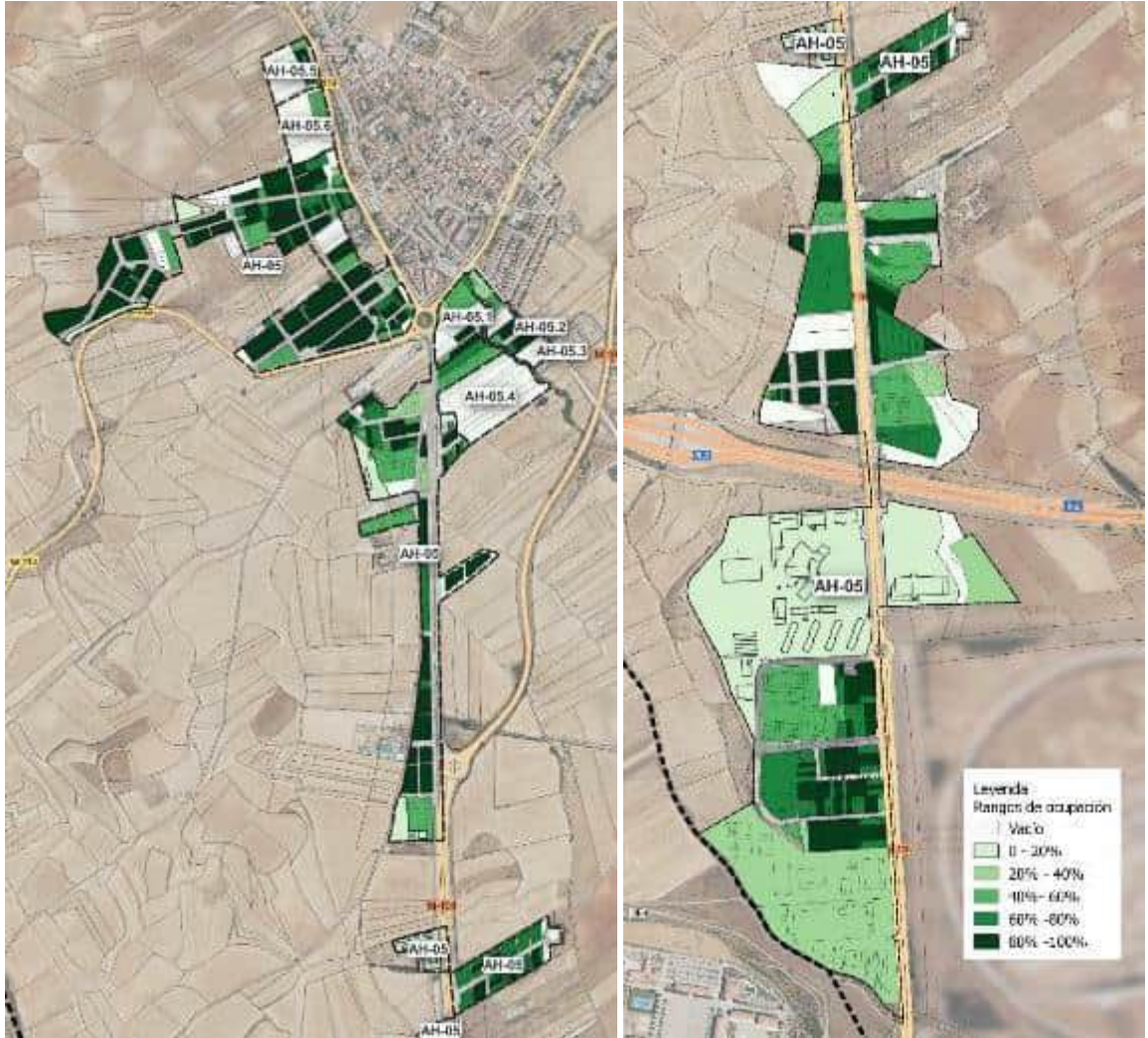


Edificabilidades actuales en parcelas lucrativas. Izquierda, zona norte; derecha, zona sur. Fuente: datos de la ponencia catastral vigente

2.2.6.6.2. Ocupación.

La ocupación media del ámbito global es del 83,74%. Este valor es superior al permitido como valor medio en las ordenanzas de aplicación porque algunas edificaciones son anteriores y porque, en menor medida, se han añadido edificaciones auxiliares no incluidas inicialmente en las naves proyectadas. Lógicamente, el valor medio de ocupación desciende con el aumento de la superficie de las parcelas.

Los valores varían entre las distintas subáreas al tener algunas desarrollo más recientes o estar sujetas en algunos casos a la ordenanza que marca un valor menor.



Porcentajes de ocupación actuales en parcelas lucrativas. Izquierda, zona norte; derecha, zona sur.
Fuente: datos de la ponencia catastral vigente



		Ocupación media (%)	
Industrial	AH-05	< 100 m2	100,00%
		100 a 250 m2	91,56%
		250 a 500 m2	87,14%
		500 a 1.000 m2	85,83%
		1.000 a 2.500 m2	76,53%
		2.500 a 5.000 m2	64,10%
		5.000 a 10.000 m2	43,79%
		> 10.000 m2	44,02%
	Total AH-05		84,88%
	AH-05.1	250 a 500 m2	90,32%
		500 a 1.000 m2	74,68%
		1.000 a 2.500 m2	37,07%
		2.500 a 5.000 m2	59,64%
	Total AH-05.1		67,32%
	AH-05.2	< 100 m2	100,00%
		250 a 500 m2	90,73%
		500 a 1.000 m2	58,65%
	Total AH-05.2		86,51%
	AH-05.5	100 a 250 m2	100,00%
		250 a 500 m2	71,53%
	1.000 a 2.500 m2	70,96%	
Total AH-05.5		75,02%	
AH-05.6	1.000 a 2.500 m2	51,33%	
Total AH-05.6		51,33%	
Total Industrial		84,39%	

Cuadro: porcentaje medio de ocupación por subáreas y rango de superficie de parcelas

2.2.6.7. Equipamientos y zonas verdes

El área homogénea tiene suelo destinado a zonas verdes y equipamiento público en una superficie total de menos de dos hectáreas: 14.169,83 m². Esta superficie supone un 1,25 % del total de suelo y 3,26 m² de superficie por cada 100 m² construidos. Aunque la normativa vigente no exige cesiones en suelo no residencial, los valores son muy reducidos. Las cesiones se localizan en la zona situada al norte de la M-113, en los polígonos El Calvario, Donada o el más reciente denominado Ajalvir 2000.

			Superficie (m2s)	Sup. construida lucrativa (m2c)	Estandar m ² s/100 m ² c
Industrial	AH-05	Equipamiento	3.641,15		0,93
		ZV	9.170,59		2,33
	Total AH-05		12.811,74	393.521,74	3,26
	AH-05.4	ZV	1.358,09		
	Total AH-05.4		1.358,09	-	
Total Industrial			14.169,83	393.521,74	3,26

Superficies de zonas verdes y equipamiento.
Proporción en función de la superficie construida actual.

Es necesario señalar que, en la mayor parte de los casos, las reservas de suelo para redes locales no han desarrollado el uso previsto en la normativa y las zonas verdes están sin acondicionar.



Localización de zonas verdes y equipamientos en AH-05



Localización de equipamiento privado en AH-05



Al sur del área homogénea se localiza una gran superficie de suelo, 181.862 m², destinada a equipamiento privado, en el que se incluye el centro Nacional de los Testigos de Jehová.

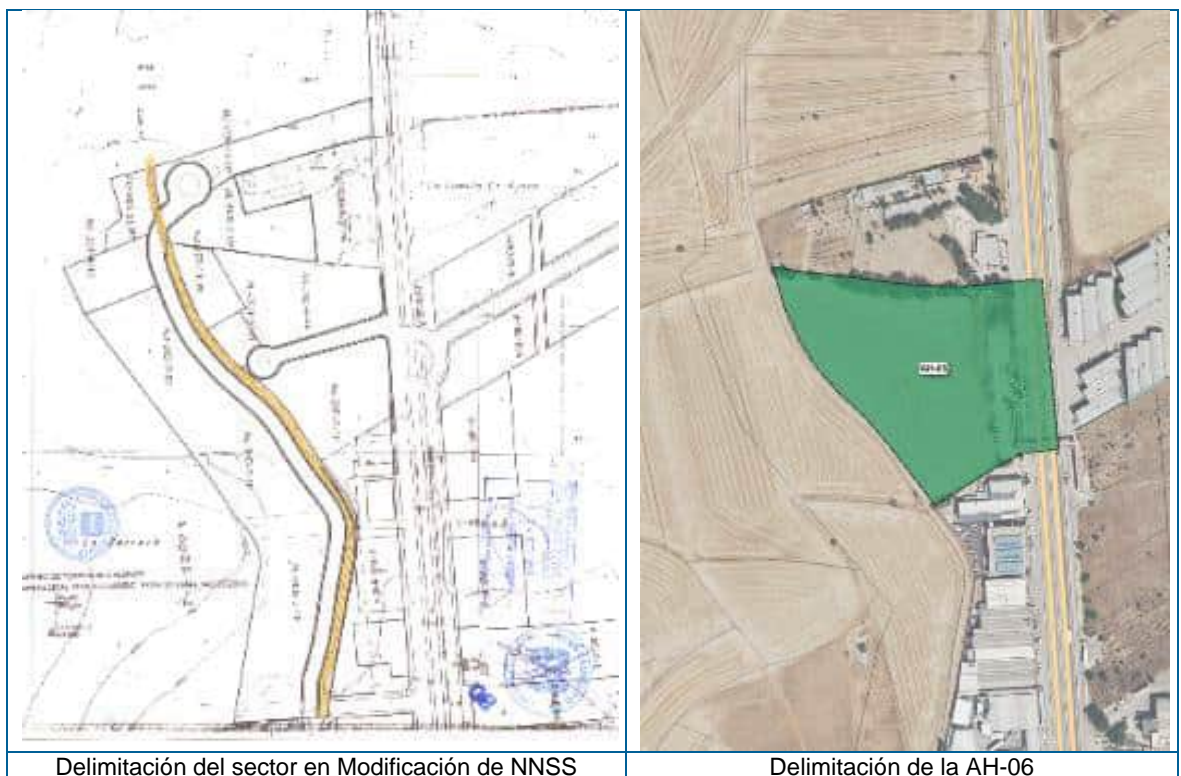
2.2.7. Análisis pormenorizado. AH-06. Sector I-4

2.2.7.1. Descripción y Estado Actual

Comprende parte del suelo inicialmente integrado en el Sector I-4 de suelo urbanizable delimitado en las NNSS vigentes. El sector dividió en dos ámbitos en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Ajalvir, en el ámbito del SAU-I-4, con ordenación pormenorizada del **Sector I-4-2 ITV**, que se aprobó definitivamente con fecha 20/XI/2013 publicándose el acuerdo en el B.O.C.M número 288 de fecha 4/XII/2013

Es un área homogénea integrada por un solo ámbito de 23.337,44 m² de superficie, de acuerdo con el documento de modificación de NNSS aprobado, sobre los 70.100 m² iniciales recogidos en la ficha del sector.

La división del sector industrial original, SAU-I-4, en dos nuevos sectores industriales, que constituyó el motivo de la Modificación Puntual aprobada, se justificó para permitir una adecuada gestión del suelo industrial, toda vez que, tras veinte años de vigencia de las Normas Subsidiarias, no había sido posible el desarrollo del citado sector. El AH-06 se corresponde con el sector I-4.2 resultante de la división.



2.2.7.2. Dimensiones y características de viario.

El ámbito no está urbanizado por lo que no es posible analizar viarios existentes.

Se proyecta un único viario central con rotonda final con una sección total de 15,27 metros , calzada de 7,50 metros y dos bandas de aparcamiento en hilera en cada lado de la calzada.



Plano de desarrollo de viario en sector I-4.2. Fuente: Documento de Modificación Puntual de NNSS y ordenación pormenorizada

2.2.7.3. Tipología edificatoria.

No tienen edificaciones realizadas. La normativa establece como predominantes las siguientes tipologías: Industria Adosada e Industria Aislada.

2.2.7.4. Alturas.

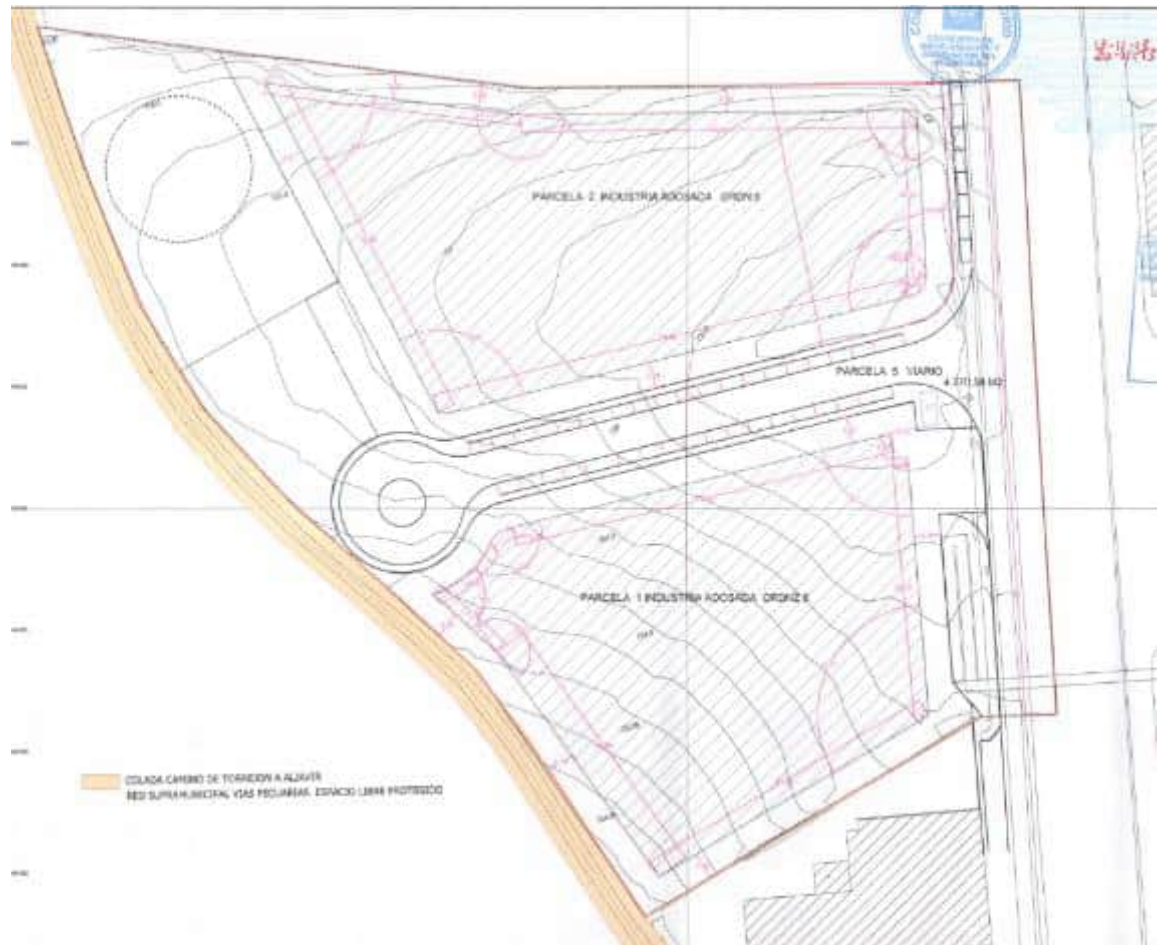
Industria Adosada: 1 planta y 8 metros de altura

Industria Aislada: 2 plantas y máximo de 10 metros de altura.

2.2.7.5. Estructura de la propiedad.

2.2.7.5.1. Parcelario actual.

La ordenanza de aplicación establece una parcela mínima, a efectos de división y nuevas parcelaciones, de 1.000 m² para la Industria Adosada y 3.000 m²s para la Exenta



Propuesta de parcelación incluida en ordenanza pormenorizada. Fuente: Documento de Modificación Puntual de NNSS y ordenación pormenorizada

Las parcelas sin uso lucrativo están destinadas a las cesiones de redes locales.

2.2.7.5.2. Suelo Vacante.

La totalidad del suelo existente en el sector está vacante.



Vista área de las obras en ejecución en el Sector R-1. Fuente: Ortofoto CM de 2022. Visor topográfico de la CAM

2.2.7.6. Análisis del Aprovechamiento Actual.

2.2.7.6.1. Edificabilidad.

LA ordenanza establece una edificabilidad de 7.603,55 m² de uso industrial adosada y 2.289,15 m² de uso de ofician en entreplanta lo que hace un total de 9.919,70 m² edificables y un coeficiente de edificabilidad del sector de 0,425 m²c/m²s

En tanto existan edificaciones no se computa edificabilidad alguna en el ámbito, por tanto la edificabilidad actual es 0.

2.2.7.6.2. Ocupación.

La ocupación establecida en ordenanza es de un 50%. En tanto no se realicen edificaciones no se computa ocupación en el ámbito, por tanto el valor medio de la ocupación actual es 0%.

2.2.7.7. Equipamientos y zonas verdes

Las superficies que destina la ordenación pormenorizada al suelo destinado a redes se recogen en el cuadro de superficies del plano de zonificación:

SECTOR I4-2-ITV		
CUADRO PROPUESTO OP		
SUPERFICIE M2	23.337,44	100,00%
VIARIO M2	4.809,30	20,61%
SUELO EDIF M2	15.260,91	65,39%
EDIF SECTOR M3	63.011,09	2,7 M3/M2
ZONA VERDE M2	2333,74	10%
EQUIPAMIENTO M2	933,49	4,00%
DIVIDIDO EN		100,00%
DOCENTE M2	466,75	
DEPORTIVO M2	466,75	

superficies reservadas para cesiones. Fuente: Documento de Modificación Puntual de NNSS y ordenación pormenorizada



Localización de futuras Zonas Verdes y equipamientos. Fuente: Documento de Modificación Puntual de NNSS y ordenación pormenorizada



2.2.8. Resumen del análisis de las áreas homogéneas.

En la siguiente tabla se recoge un resumen de los datos globales resultantes del análisis de las áreas homogéneas establecidas para el municipio de Ajalvir.

Nombre Global	Subáreas	Sup Bruta (m2s)	% sobre total	Sup Neta (m2s)	Suelo lucrativo (m2s)	Sup. Lucrativa Construida (m2c)	% suelo vacante	Edificabilidad bruta (m2c/m2s)
AH-01 Casco Antiguo	AH-01	149.919,49	8,98%	109.025,73	100.958,87	123.654,63	9,99%	0,82
	AH-01.1	16.994,23	1,02%	15.224,69	9.387,93	16.762,50	0,00%	0,99
AH-02 Ensanche Intensivo	AH-02	60.546,86	3,63%	28.766,16	25.240,60	34.012,73	10,93%	0,56
	AH-02.1	1.746,84	0,10%	1.542,78	1.542,78	1.301,72	0,00%	0,75
AH-03 Ensanche Extensivo	AH-03	208.645,40	12,49%	156.773,54	93.036,27	67.011,85	10,95%	0,32
	AH-03.1	13.177,92	0,79%	12.649,48	10.573,90	8.182,43	10,92%	0,62
AH-04 Sector R-1	AH-04	62.007,28	3,71%	62.005,16	23.019,64	0,00	100,00%	0,00
AH-05 Industrial	AH-05	1.023.236,39	61,27%	801.529,05	593.588,14	396.831,10	8,55%	0,39
	AH-05.1	26.860,16	1,61%	25.043,33	21.786,60	8.964,07	46,13%	0,33
	AH-05.2	6.885,53	0,41%	4.787,37	4.783,04	4.249,88	0,09%	0,62
	Ah-05.3	4.890,87	0,29%	4.354,10	4.354,10	0,00	100,00%	0,00
	AH-05.4	34.878,27	2,09%	34.882,71	23.837,16	0,00	100,00%	0,00
	AH-05.5	16.789,71	1,01%	14.923,52	14.919,71	2.780,89	72,29%	0,17
	AH-05.6	20.252,99	1,21%	19.739,65	19.739,33	1.589,14	87,93%	0,08
AH-06 Sector SI-4.	AH-06	23.337,44	1,40%	23.259,91	23.259,91	0,00	100,00%	0,00

Resumen de datos generales de las áreas homogéneas

De acuerdo con el cuadro y los anteriores apartados en los que se realiza un análisis detallados podemos concluir que:

- El área de mayor superficie se corresponde con la AH-05 establecida para las parcelas de uso industrial que supone el 67% del suelo analizado.
- El tejido urbano es un **suelo altamente consolidado** con porcentajes de suelo vacante por debajo o cercanos al 10%.
- En los únicos casos que existe un porcentaje muy grande de suelo vacante es en los dos planeamientos incorporados (AH-04 y AH-06) en los que no se ha realizado totalmente la urbanización o, como en el caso de la AH-04, se está ejecutando en la actualidad.
- En el caso del suelo de uso industrial las subáreas que disponen de suelo vacante son aquellas definidas sobre Unidades de Actuación en suelo urbano que o bien no se han desarrollado o bien lo han hecho sin ajustarse a lo dispuesto en NNUU.
- Por lo que se refiere a la **estructura parcelaria**, el suelo residencial sigue la pauta tradicional de solares pequeños o mediano mayoritarios en Casco Antiguo fruto de su antigüedad y de las continuas divisiones. En viviendas unifamiliares (AH-02 y AH-03) las se ajustan a lo establecido en NNUU ajustadas a su tipología.
- En el suelo de uso industrial la estructura parcelaria está constituida por unidades de pequeño y mediano tamaño que se corresponden unas edificaciones para actividades económicas con menor necesidad de espacio. Se trata de un tejido en el que no hay cabida para las actividades actuales como las logísticas o los grandes centros comerciales de venta o distribución.



- Por lo que se refiere a los equipamientos y cesiones, las áreas son claramente deficitarias tanto en zonas verdes como en reservas para usos dotacionales. Salvo la AH-03, que concentra el suelo del centro educativo y la zona deportiva, el resto de suelo residencial no llega a los 30 m² de reserva por 100 m² de superficie lucrativa construida exigida para redes locales. En consecuencia, tampoco se cumplen las reservas para redes generales.
- El único ámbito que recogerá estas reservas cuando se desarrolle es el AH-04 del sector R-1.
- En suelo industrial no son se exigen reservas de redes locales (Art. 36, 6 Ley 9/2001) pero las nuevas consideraciones sobre los suelos industriales requieren, para su funcionamiento sostenible y para su mejor integración en la vida ciudadana, de la existencia de zonas verdes y espacios destinados a usos dotacionales que sean compatibles con los usos de actividades económicas a desarrollar.
- En cuanto a la red viaria actual, los grandes ejes de estructuración del suelo urbano, tanto en residencial como en industrial, son las carreteras de acceso que o bien rodean el casco antiguo, o bien son el eje alrededor del que se hicieron los polígonos industriales o las hileras de naves.
- En suelo residencial se ha producido una mejora paulatina del viario de casco con la peatonalización o la realización de viarios de convivencia o la mejora de aceras y arbolado.
- En suelo industrial el viario es deficitario, con predominio y preferencia de vehículos sin apenas arbolados y aceras discontinuas con continuas interrupciones para plazas de aparcamiento. Al igual que sucede con la estructura parcelaria y los suelos dotacionales o de espacios libres, es necesaria una completa reconsideración del diseño de los futuros suelos industriales para ajustarlos a las exigencias actuales.

Nombre Global	Subáreas	Sup Bruta (m ² s)	Suelo lucrativo (m ² s)	Sup. Lucrativa Construida (m ² c)	Edificabilidad bruta (m ² c/m ² s)	Zonas Verdes ZV (m ² s)	m ² s ZV / 100 m ² c	Equipamiento (m ² s)	m ² s EQ / 100 m ² c
AH-01 Casco Antiguo	AH-01	149.919,49	100.958,87	123.654,63	0,82	3.011,05	2,44	4.192,81	3,39
	AH-01.1	16.994,23	9.387,93	16.762,50	0,99	5.836,76	34,82	0,00	0,00
AH-02 Ensanche	AH-02	60.546,86	25.240,60	34.012,73	0,56	3.459,46	10,17	0,00	0,00
	AH-02.1	1.746,84	1.542,78	1.301,72	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00
AH-03 Ensanche Extensivo	AH-03	208.645,40	93.036,27	67.011,85	0,32	32.356,18	48,28	25.665,99	38,30
	AH-03.1	13.177,92	10.573,90	8.182,43	0,62	786,24	9,61	0,00	0,00
AH-04 Sector R-1	AH-04	62.007,28	23.019,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AH-05 Industrial	AH-05	1.023.236,39	593.588,14	396.831,10	0,39	9.170,59	2,31	3.641,15	0,92
	AH-05.1	26.860,16	21.786,60	8.964,07	0,33	0,00	0,00	0,00	0,00
	AH-05.2	6.885,53	4.783,04	4.249,88	0,62	0,00	0,00	0,00	0,00
	AH-05.3	4.890,87	4.354,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AH-05.4	34.878,27	23.837,16	0,00	0,00	1.358,09	0,00	0,00	0,00
	AH-05.5	16.789,71	14.919,71	2.780,89	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00
	AH-05.6	20.252,99	19.739,33	1.589,14	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00
AH-06 Sector SI-4.2	AH-06	23.337,44	23.259,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Resumen de los datos de análisis de las áreas homogéneas incluyendo suelos dotacionales o de zonas verdes y espacios libres.



Nota: Los ámbitos subrayados AH-04 y AH-06 son ámbitos de planeamiento incorporado en el que se han realizado reservas de suelo para usos dotacionales y de espacios libre pero no se han ejecutado.

2.3. Tendencias futuras de evolución de Población y Vivienda

2.3.1. Tendencia futura de valores de población

2.3.1.1. Criterios de cálculo

Para el análisis de la evolución real de la población municipal se ha analizado la evolución de los censos existentes tomado en consideración los datos desde el año 1990 (de la aprobación de las vigentes NNSS) hasta el año 2021 último año del que ofrece datos el padrón municipal del INE.

Año	Población	Incremento población	Porcentaje de crecimiento
2.021	4.676	-45	-0,95%
2.020	4.721	9	0,19%
2.019	4.712	153	3,36%
2.018	4.559	104	2,33%
2.017	4.455	15	0,34%
2.016	4.440	97	2,23%
2.015	4.343	4	0,09%
2.014	4.339	78	1,83%
2.013	4.261	58	1,38%
2.012	4.203	92	2,24%
2.011	4.111	202	5,17%
2.010	3.909	129	3,41%
2.009	3.780	222	6,24%
2.008	3.558	110	3,19%
2.007	3.448	217	6,72%
2.006	3.231	169	5,52%
2.005	3.062	137	4,68%
2.004	2.925	170	6,17%
2.003	2.755	229	9,07%
2.002	2.526	140	5,87%
2.001	2.386	181	8,21%
2.000	2.205	268	13,84%
1.999	1.937	118	6,49%
1.998	1.819	193	11,87%
1.996	1.626	-4	-0,25%
1.995	1.630	92	5,98%
1.994	1.538	97	6,73%
1.993	1.441	114	8,59%
1.992	1.327	18	1,38%
1.991	1.309	806	160,24%



El cálculo de proyección poblacional que se realizará será por extrapolación, es decir, se trata de aplicar a la población de partida una fórmula matemática de crecimiento, ya sea geométrica o logística. El cálculo se realizará para la población total, sin desagregarla según la edad o condición social, y se realizan, con el fin de comparar y promediar los siguientes métodos:

- A) Modelo de Recomendaciones para proyectos de abastecimiento y saneamiento
- B) Modelo Geométrico

2.3.1.2. Modelo 1. Recomendaciones para proyectos de abastecimiento y saneamiento

a. Cálculo de la tasa de crecimiento

Se realiza siguiendo lo recogido en las “Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento” publicadas por el MOPU en 1977.

El Método de cálculo emplea la siguiente fórmula del interés compuesto estableciendo **α como la tasa de crecimiento anual**

$$P = P_0 (1 + \alpha)^t$$

Para el cálculo de α se toman como base las poblaciones del último censo realizado y las de los censos de 10 y 20 años antes, considerando de esta manera que evalúa correctamente el crecimiento demográfico, se calculan las tasas de crecimiento anual acumulativo correspondientes a los intervalos entre cada uno de estos censos y el último realizado.

Aplicaremos las siguientes fórmulas:

$$P_0 = P_1(1 + \beta)^{10} \text{ deduciéndose } \beta = (P_0/P_1)^{1/10} - 1$$

$$P_0 = P_2(1 + \gamma)^{20} \text{ deduciéndose } \gamma = (P_0/P_2)^{1/20} - 1$$

Una vez obtenidos estos valores se calcula α mediante la siguiente fórmula

$$\alpha = \frac{2\beta + \gamma}{3}$$

Donde:

	Concepto	Valor	Valor calculado
P₀	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2021)	4.676 hab.	
P₁	Población del censo de 10 años atrás de P ₀	4.111 hab.	
P₂	Población del censo de 20 años atrás de P ₀	2.386 hab.	
β	tasa de crecimiento anual acumulativo periodo 10 años atrás		0,0130
γ	tasa de crecimiento anual acumulativo periodo 20 años atrás		0,0342
α	Tasa de crecimiento aplicable		0,0200



b. Cálculo de los crecimientos

Obtenida la tasa de crecimiento se aplicará la fórmula siguiente para el cálculo de los incrementos de población

$$P = P_0 (1 + \alpha)^t$$

Fórmula en la que:

	Concepto	Valor	Valor calculado
P₀	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2020)	4.676 hab.	
t	Periodo de tiempo para el que se calcula el crecimiento		
α	Tasa de crecimiento aplicable		0,0200
P	Población resultante		

Aplicando la fórmula anterior, considerando 2024 como el de entrada en vigor del Plan General propuesto, y suponiendo una vigencia total del PG de 30 años, se han planteado tres franjas de crecimiento de 10 años para los que se obtienen los siguientes resultados de crecimiento de población:

Año	Población (hab)	Año	Población (hab)	Año	Población (hab)
2.024	4.963	2.034	6.052	2.044	7.381
2.025	5.062	2.035	6.174	2.045	7.529
2.026	5.164	2.036	6.297	2.046	7.680
2.027	5.267	2.037	6.424	2.047	7.834
2.028	5.373	2.038	6.552	2.048	7.991
2.029	5.481	2.039	6.684	2.049	8.151
2.030	5.590	2.040	6.818	2.050	8.315
2.031	5.703	2.041	6.954	2.051	8.481
2.032	5.817	2.042	7.094	2.052	8.651
2.033	5.933	2.043	7.236	2.053	8.825

En consecuencia,

Incremento de población en los 3 periodos de horizonte considerados (10-20-30)	Periodo 2024-2033	1.257 Hab.
	Periodo 2034-2043	2.560 Hab.
	Periodo 2044-2053	4.149 Hab.



2.3.1.3. Modelo 2. Método de crecimiento Geométrico

El modelo geométrico consiste en considerar que a iguales periodos de tiempo corresponde el mismo porcentaje de incremento de la población, es decir, un crecimiento de la población de tipo exponencial. Para el cálculo de este incremento se utiliza la fórmula del interés compuesto.

El uso de este modelo puede dar resultados altos, en especial para poblaciones comenzando a desarrollarse, ya que tienden a tener tasas de crecimiento elevadas mientras alcanzan su estabilización. Este método es por lo tanto recomendable para poblaciones que se encuentran en pleno desarrollo y por periodos cortos en el futuro (10-15 años).

a. Cálculo de la tasa de crecimiento

La tasa de crecimiento α se calcula de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\alpha = (P_0 - P_1)^{1/T_i} - 1$$

Fórmula en la que los valores son:

	Concepto	Valor
P₀	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2021)	4.676hab.
P₁	Población del censo de en T _i años atrás	Variable.
T_i	Periodo de tiempo para cálculo de tasa	Variable
α	Tasa de crecimiento aplicable	

El cálculo del incremento de crecimiento requiere el conocimiento de al menos tres censos en espacios de tiempo relativamente cortos, a fin de obtener un valor promedio de esta tasa. De acuerdo con esta premisa hemos calculado la tasa para tres periodos de censo situados en la misma franja que en el modelo de cálculo anterior: 10, 15 y 20 años atrás de la fecha actual.

Término	Descripción	Valor 1	Valor 2	Valor 3
P₀	Población último censo (2021)	4.676 habitantes		
T₁	Año actual de cálculo	2021		
T_i	Tiempo considerado (años)	10	15	20
	Año de cálculo considerado	2.011	2.006	2.001
P_i	Población al año T _i	4.111	3.231	2.386
α	Tasa de crecimiento resultante	0,0130	0,0249	0,0342

Con las consideraciones anteriores se obtiene que la tasa de crecimiento ponderada de los tres valores obtenidos que sería:

$$\alpha = 0,02404$$

b. Cálculo de los crecimientos

Obtenida la tasa de crecimiento se aplicará la fórmula siguiente para el cálculo de los incrementos de población

$$P = P_0 (1 + \alpha)^T$$



Donde:

	Concepto	Valor	Valor calculado
P₀	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2020)	4.676 hab.	
T	Periodo de tiempo para el que se calcula el crecimiento		
α	Tasa de crecimiento aplicable		0,02404
P	Población resultante		

Aplicando la fórmula anterior, considerando 2024 como el de entrada en vigor del Plan General propuesto, y suponiendo una vigencia total del PG de 30 años, se han planteado tres franjas de crecimiento de 10 años para los que se obtienen los siguientes resultados de crecimiento de población:

Año	Población (hab)	Año	Población (hab)	Año	Población (hab)
2.024	5.021	2.034	6.368	2.044	8.076
2.025	5.142	2.035	6.521	2.045	8.270
2.026	5.266	2.036	6.678	2.046	8.469
2.027	5.392	2.037	6.838	2.047	8.672
2.028	5.522	2.038	7.003	2.048	8.881
2.029	5.655	2.039	7.171	2.049	9.094
2.030	5.791	2.040	7.344	2.050	9.313
2.031	5.930	2.041	7.520	2.051	9.537
2.032	6.072	2.042	7.701	2.052	9.766
2.033	6.218	2.043	7.886	2.053	10.001

En consecuencia,

Incremento de población en los 3 periodos de horizonte considerados (10-20-30)	Periodo 2024-2033	1.542 Hab.
	Periodo 2034-2043	3.210 Hab.
	Periodo 2044-2053	5.325 Hab.

2.3.2. Tendencia futura del parque de viviendas

2.3.2.1. Estructura de los hogares

El número de viviendas se calculará en función de la carga de población considerada y en dos factores de distribución: el porcentaje de viviendas principales y secundarias y la ratio de habitantes por vivienda.

2.3.2.1.1. Evolución del tamaño de los hogares

El valor conformado del tamaño medio de hogar, número de habitantes por hogar, es el obtenido del último censo de Población y Vivienda del año 2011. La comparación de estos datos con los censos anteriores nos permite establecer que este valor ha ido disminuyendo, acomodándose a unidades familiares integradas por cada vez un menor número de miembros

En la siguiente tabla se refleja esta tendencia que se repite no sólo en la Comunidad de Madrid, sino en todo el territorio nacional. El aumento de hogares unifamiliares y de dos miembros (más de 5 puntos) junto con la disminución progresiva de los hogares con cuatro o más personas, reduce el valor medio total.

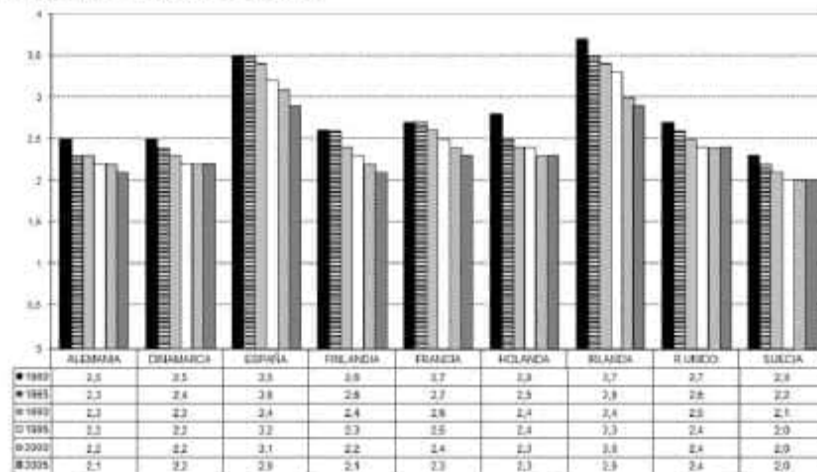


EVOLUCIÓN DE TAMAÑO DE HOGARES (2001-2011)							
Censo	Total Municipio	1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 miembros	6-10 miembros
Nº Hogares 2011	2.003	505	627	396	311	109	55
		25%	31%	20%	16%	5%	3%
Nº Hogares 2001	546	90	129	113	141	45	28
		16%	24%	21%	26%	8%	5%

Evolución del tamaño de los hogares. Fuente: INE. Censos de Población y vivienda.

Esta tendencia, con mayor o menor incidencia, se ha producido en todas las comunidades autónomas y se consolidará a la baja, tal y como ha ocurrido en años anteriores en países europeos de nuestro entorno, donde la media estaba, desde el año 2005, en 2 habitantes por vivienda

EVOLUCIÓN DEL TAMAÑO DE LOS HOGARES.



Evolución del número de miembros por hogar en Europa. Fuente: La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos Raquel Rodríguez Alonso Madrid (España), septiembre de 2009

2020	Total nacional		CAM	
	Hogares	%	Hogares	%
Tamaño del Hogar	Ud:miles de hogares			
1 miembro	4.889,90	26%	675,70	26%
2 miembros	5703,7	30%	795,30	30%
3 miembros	3845,8	21%	526,00	20%
4 miembros	3219,8	17%	457,80	17%
5 miembros	685,3	4%	94,90	4%
6 miembros o más.	410,4	2%	77,30	3%
Total	18.754,90		2.627,00	
Habitantes	47.450,80		6.779,99	
Hab/hogar	2,53		2,58	

Encuesta Continua de Hogares: Valores nacionales y CAM. Fuente: INE.

La tendencia se produce también en nuestro país donde el tamaño medio de los hogares está en descenso desde hace años. En la última Encuesta Continua de Hogares (ECH), con datos de 2020, los valores para el total del país y para la CAM, recogidos en la anterior tabla, así lo demuestran.



Se recoge esta misma tendencia en el documento España en Cifras publicado por el INE donde se recoge que: *Los hogares más frecuentes son los formados por dos personas (30,4% del total), seguidos de los unipersonales (25,7%), aunque la población incluida en estos sólo supone el 10,3% del total.* Según la Encuesta Continua de Hogares, hay 18,6 millones de hogares en 2019, un 0,5% más que el año anterior. **El tamaño medio se sitúa en 2,5 personas por hogar.**



Principales indicadores de composición de hogares.
Fuente: España en cifras 2021 (datos de 2020) publicación del INE

Por lo que respecta al municipio de Ajalvir, en el año 1991, la población era de 1.309 habitantes de acuerdo con el CPV de la fecha lo que daba un valor de tamaño medio familiar de 3,44 hab/viv.

En la tabla resumen de la evolución se recogen los datos de tres CPV posteriores y el valor del tamaño medio de hogar ha ido descendiendo hasta los 2,05 de los datos actuales con el último censo de 2011.

EVOLUCION DEL NÚMERO DE HAB/VIVIENDA EN EL MUNICIPIO			
Año	Habitantes	Hogares	Hab/Hogar
1.991	1.309	376	3,48
1.996	1.626	434	3,75
2.001	2.386	803	2,97
2.011	4.111	1.535	2,68

Evolución del número de miembros por hogar. Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda

Partiendo de estos datos, y considerando la evolución que se refleja en la Encuesta Continua de Hogares, se entiende que el valor del tamaño medio de hogares podría seguir descendiendo durante los siguientes quinquenios. Sin alcanzarse el tamaño medio de los hogares europeos de países desarrollados (una media de 2 ocupantes por hogar) si es posible que se acerque en el año horizonte de desarrollo del PGOU (2034) una tasa cercana. De cara a la seguridad, se ha establecido un efectos de cálculo, un valor actual de **2,50 hab/viv.**

2.3.2.2. Evolución del número de Viviendas Principales

Las proyecciones se realizan a doce años, para ajustar así el parque de vivienda para el que se dimensionará el futuro modelo territorial municipal propuesto. Los cálculos de las nuevas viviendas parten del análisis y la evolución de las cifras de los tres últimos censos de vivienda del INE: años 1991, 1996, 2001 y el último realizado en el 2011.



El número total de viviendas en el municipio de Ajalvir a lo largo de los últimos 20 años se ha incrementado en un porcentaje total del 205% produciéndose el mayor incremento en los años 1991 a 2001. En los últimos 10 años analizados (2001-2011) el porcentaje ha sido únicamente del 13%.

Variación del número de viviendas.			
Año	1991	2001	2011
Viviendas	513	1.382	1.565
Variación		169%	13%

Evolución del número de viviendas. Fuente: INE, Censos de población y Vivienda

A lo largo de los datos de los últimos censos, el porcentaje de viviendas principales ha sido el siguiente:

EVOLUCION DE CLASE DE VIVIENDA			
Año	Total	Principal	% Viv Principal
1.991	513	376	73%
1.996	715	434	61%
2.001	1.382	803	58%
2.011	1.565	1.535	98%
Promedio			73%

Evolución del porcentaje de viviendas principales.
Fuente: INE, Censos de población y Vivienda

Paralelamente al incremento de viviendas, la proporción de hogares, o viviendas principales, ha ido aumentando en Ajalvir hasta llegar al 98% actual. La tendencia ha ido afianzándose a medida que el municipio se ha posicionado como alternativa, por situación y valores de mercado de vivienda, a residencia permanente. El porcentaje medio de los datos tabulados sería de un 73%, pero entendemos que el 90% de viviendas principales es el porcentaje lógico de acuerdo con los datos reales y con la tendencia de la CAM (85%) y de los municipios de su entorno englobados en la zona Este Metropolitana (93%), y de acuerdo con los últimos datos, se considera un **90% de viviendas principales** a efectos de cálculo.

EVOLUCION DE CLASE DE VIVIENDA: Municipio, Zona Este MET y CAM							
CPV Año 2011	Total	Principal	% Viv Principal	Secundaria	% Viv Secundaria	Vacía y otros casos	% Viv Vacía
Ajalvir	1.565	1.535	98%	10	0,64%	25	1,60%
Zona Este metropolitano	242.510	225.350	93%	3.415	1,41%	13.745	5,67%
CAM	2.894.680	2.469.378	85%	162.022	5,60%	263.280	9,10%
Promedio			92%		2,55%		5,45%

Porcentajes de clases de viviendas. Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2011

2.3.2.3. Evolución del número de Viviendas Secundarias

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011, las viviendas secundarias en Ajalvir son 10, lo que supone un 0,64% del total. El porcentaje ha disminuido en un 12% respecto al censo de 2001.



El porcentaje de viviendas secundarias ha ido descendiendo desde 1991 no constituyendo nunca la clase mayoritaria. Este dato está en consonancia con el peso que la población fija ha ido adquiriendo en la localidad y es inferior al de la Comunidad Autónoma (5,60%) condicionado por la capital, y del entorno de la zona sudeste a la que pertenece (1,41 %).

EVOLUCION DE CLASE DE VIVIENDA					
Año	Total	Principal	% Viv Principal	Secundaria	% Viv Secundaria
1.991	513	376	73%	80	16%
1.996	715	434	61%	30	4%
2.001	1.382	803	58%	176	13%
2.011	1.565	1.535	98%	10	0,64%
Promedio			73%		8%

Evolución del porcentaje de viviendas secundarias.

Fuente: INE, Censos de población y Vivienda

Se entiende que, en buena lógica, el porcentaje del número de viviendas secundarias en el año horizonte estará en estos valores por lo que, a efectos de cálculo, se establece en un **5% el porcentaje de viviendas secundarias** a considerar.

2.3.2.4. Evolución del número de viviendas vacías.

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011 las viviendas vacías en Ajalvir alcanzan las 20, lo que supone un 1,28 del total. En este censo únicamente se tabulan las viviendas vacías, no recogándose las consideradas “de otro tipo” por lo que se ha considerado así en todos los censos anteriores.

EVOLUCION DE CLASE DE VIVIENDA							
Año	Total	Principal	% Viv Principal	Secundaria	% Viv Secundaria	Vacia	% Viv Vacía
1.991	513	376	73%	80	16%	34	7%
1.996	715	434	61%	30	4%	251	35%
2.001	1.382	803	58%	176	13%	403	29%
2.011	1.565	1.535	98%	10	0,64%	20	1,28%
Promedio			73%		8%		18%

Evolución del porcentaje de viviendas vacías. Fuente: INE, Censos de población y Vivienda

Aunque el porcentaje sobre el global es muy inferior, el número se ha reducido en el último periodo censal, siendo el más bajo desde del censo de 1991. Dada la moderada actividad promotora de los últimos años, la tendencia indica que este porcentaje de viviendas se mantendrá en el entorno de los valores actuales. De acuerdo con los criterios generales de limitación del número de viviendas vacías, se considera adecuado que el porcentaje vivienda vacía al año horizonte sea inferior al 10% del número total de viviendas necesarias. Estimando que tanto en la CAM como en la zona de su entorno el porcentaje es muy superior (5,67% en la Zona estadística a la que pertenece Ajalvir y 9,10% en la CAM) se ha considerado en un **5% de viviendas vacías** a efectos de cálculo como un valor del lado de la seguridad.

2.3.3. Cálculo de la proyección del parque de viviendas.

2.3.3.1. Coeficiente de corrección de rigidez

En la evaluación de la demanda residencial en relación con el crecimiento demográfico, se está empleando por todos los urbanistas en la última década en Europa, un coeficiente de corrección de



rigidez, en el que se tiene en cuenta no sólo la población del municipio y su entorno, sino el plazo de vigencia estimado para el planeamiento.

Dentro de sus objetivos, el documento de un plan general calcula un número de viviendas como consecuencia del desarrollo máximo de sus propuestas de ordenación. En la práctica urbanística, tradicionalmente la oferta ha sido superior a la necesidad en un factor importante, que hace muchos años se llegaba a situar para algunos casos en 6, es decir se multiplicaba por seis veces la cantidad necesaria. Hoy en día este factor se ha reducido racionalmente a la horquilla entre 1,5, 2 y hasta 3. Este factor es lo que se denomina “factor de esponjamiento” o “**factor de corrección de rigidez de oferta**”.

La justificación de esta importante mayoración se apoya en diversas cuestiones:

- La oferta no puede limitarse a las necesidades estrictas dado que el mercado inmobiliario no funciona como sistema eficiente en la asignación de recursos.
- El ajuste exacto produciría tensiones especulativas no deseables en el mercado inmobiliario.
- Las razones estructurales por las que se produce el desajuste:
 - Falta de una total transparencia del mercado
 - Situaciones estructurales de desequilibrio Inmobiliario singularizado por la abundante oferta de suelo y escasez para satisfacer la demanda efectiva.
 - La ralentización que implica la gestión urbanística, por la cual parte del suelo clasificado y calificado por el planeamiento tarda tiempo en transformar su aprovechamiento y estar disponible en el mercado.
 - Restricciones a la movilidad residencial derivadas del aprecio tradicional al régimen de propiedad, sobre todo en ámbitos de cultura y tradición rural.

Las anteriores motivaciones podrían acometerse desde medidas de carácter global, abordadas tanto a nivel estatal como de las distintas comunidades para favorecer una mayor transparencia, agilizar la tramitación urbanística o promover un cambio en la consideración de la tenencia de vivienda.

A todo lo anterior cabría añadir el plazo real de vigencia de los planeamientos de ámbito municipal que superan habitualmente los teóricos horizontes de desarrollo, marcados habitualmente en 13 años, y llegando con frecuencia a superar los 20 años de vigencia.

Entre tanto no se producen acciones destinadas a corregir la situación descrita, entendemos necesaria la aplicación de este factor de corrección de rigidez partiendo de considerar el número de viviendas calculado como **un mínimo**.

En el caso del presente documento no se han considerado, por las circunstancias actuales del mercado y la promoción inmobiliaria, valores altos de las tradicionales horquillas y se fija en **1,35 el valor del coeficiente**.

Se incluye a continuación una tabla resumen con los resultados de aplicar los datos anteriormente justificados para los dos modelos de cálculo de crecimiento poblacional descrito en punto anterior. En dichos cálculos el coeficiente anterior de 1,25 se aplica sobre las viviendas de nueva creación como consecuencia del incremento poblacional, no sobre las existentes.

2.3.3.2. Escenario de crecimiento a partir del Método 1

Partimos de los datos de proyección de población para tres periodos (10, 20 y 30 años) obtenidos por el método recogido en las “Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento” publicadas por el MOPU en 1977, desarrollado en el punto 2.3.1.2 de la presente memoria

A partir de aquí los datos manejados son los siguientes



Periodo de desarrollo considerado	10 años	20 años	30 años
Año inició de cálculo de cada horizonte	2024	2034	2044
Año horizonte de desarrollo	2033	2043	2053
Proyección de población estimada	6.218 Hab	7.886 Hab	10.001 Hab
Incremento de población en el año horizonte programado:	1.542 Hab	3.210 Hab	5.325 Hab
Tamaño medio de hogar (Hab/vivienda)	2,50		
Porcentaje de viviendas principales	90%		
Coefficiente de corrección de rigidez	1,35		
Viviendas actuales (censo CPV 2011)	1.565		

Escenario 1 (10 años) Método MOPU					
1.1	Proyecciones de viviendas necesarias a 10 años				
		Principales	Secundarias	vacías y otras	Total
	Viviendas principales nuevas = 1257 /2,5	503			
	Viviendas necesarias totales	2.038	38	48	2.124
	Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2011				
		Actual	Incremento	Total	%
	Viviendas principales	1.535	503	2.038	95,96%
	Viviendas secundarias	10	28	38	1,79%
	Viviendas vacías	20	28	48	2,26%
	Total	1.565	559	2.124	100,00%
CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Escenario 1)					
				Nº DE VIVIENDAS	
	CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA			2.124	
	Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =1,35			2.319	
	INCREMENTO TOTAL VIVIENDAS			754	

De acuerdo con la primera tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el primer escenario a 10 años es de **754 nuevas viviendas**.



Escenario 1 (a 24 años) Método MOPU

1.2

Proyecciones de viviendas necesarias a 20 años				
	Principales	Secundarias	vacías y otras	Total
Viviendas principales necesarias nuevas = 2560 /2,5	1.024			
Viviendas necesarias totales	2.559	67	77	2.703

Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2011				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	1.535	1.024	2.559	94,68%
Viviendas secundarias	10	57	67	2,47%
Viviendas vacías	20	57	77	2,84%
Total	1.565	1.138	2.703	100,00%

CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Escenario 1)

	Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA	2.703
Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =1,35	3.101
INCREMENTO TOTAL VIVIENDAS	1.536

De acuerdo con la segunda tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el segundo escenario a 20 años sería de **1.536 nuevas viviendas**.

Escenario 1 (30 años) Método MOPU

1.3

Proyecciones de viviendas necesarias a 30 años				
	Principales	Secundarias	vacías y otras	Total
Viviendas principales necesarias nuevas = 4149 /2,5	1.660			
Viviendas necesarias totales	3.195	102	112	3.409

Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2011				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	1.535	1.660	3.195	93,71%
Viviendas secundarias	10	92	102	3,00%
Viviendas vacías	20	92	112	3,29%
Total	1.565	1.844	3.409	100,00%

CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Escenario 1)

	Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA	3.409
Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =1,35	4.054
INCREMENTO TOTAL VIVIENDAS	2.489

De acuerdo con la segunda tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el tercer escenario a 30 años sería de **2.489 nuevas viviendas**.



2.3.3.3. Escenario de crecimiento a partir del Método 2

Partimos de los datos de proyección de población obtenidos por el método geométrico, desarrollado en el punto 2.3.1.3. de la presente memoria. A partir de aquí los datos manejados son los siguientes:

Periodo de desarrollo considerado	10 años	20 años	30 años
Año inició de cálculo	2024	2034	2044
Año horizonte de desarrollo	2033	2043	2053
Proyección de población estimada	6.218 Hab	7.886 Hab.	10.001 Hab
Incremento de población en el año horizonte programado:	1.542 Hab.	3.210 Hab	5.325 Hab
Tamaño medio de hogar (Hab/viv)	2,5		
Porcentaje de viviendas principales	90%		
Coficiente de corrección de rigidez	1,35		
Viviendas actuales (censo CPV 2011)	1.565		

Escenario 2 (10 años). Método Geométrico					
2.1	Proyecciones de viviendas necesarias a 10 años				
		Principales	Secundarias	vacías y otras	Total
	Viviendas permanentes necesarias nuevas = 1542 /2,5	617			
	Viviendas necesarias totales	2.152	44	54	2.250
	Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2011				
		Actual	Incremento	Total	%
	Viviendas principales	1.535	617	2.152	95,62%
	Viviendas secundarias	10	34	44	1,97%
	Viviendas vacías	20	34	54	2,41%
	Total	1.565	685	2.250	100,00%
CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Escenario 2)					
				Nº DE VIVIENDAS	
	CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA			2.250	
	Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =1,35			2.490	
	INCREMENTO TOTAL VIVIENDAS			925	

De acuerdo con la tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el primer escenario a 12 años es de **925 nuevas viviendas**.



Escenario 2 (20 años). Método Geométrico

2.2

Proyecciones de viviendas necesarias a 20 años				
	Principales	Secundarias	vacías y otras	Total
Viviendas permanentes necesarias nuevas = 3210 /2,5	1.284			
Viviendas necesarias totales	2.819	81	91	2.992

Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2011				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	1.535	1.284	2.819	94,23%
Viviendas secundarias	10	71	81	2,72%
Viviendas vacías	20	71	91	3,05%
Total	1.565	1.427	2.992	100,00%

CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Escenario 2)

	Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA	2.992
Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =1,35	3.491
INCREMENTO TOTAL VIVIENDAS	1.926

De acuerdo con la tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el segundo escenario a 20 años está **1.926 nuevas viviendas**

Escenario 2 (30 años). Método Geométrico

2.3

Proyecciones de viviendas necesarias a 30 años				
	Principales	Secundarias	vacías y otras	Total
Viviendas permanentes necesarias nuevas = 5325 /2,5	2.130			
Viviendas necesarias totales	3.665	128	138	3.932

Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2011				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	1.535	2.130	3.665	93,22%
Viviendas secundarias	10	118	128	3,26%
Viviendas vacías	20	118	138	3,52%
Total	1.565	2.367	3.932	100,00%

CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Escenario 2)

	Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA	3.932
Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =1,35	4.760
INCREMENTO TOTAL VIVIENDAS	3.195



De acuerdo con la tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el tercer escenario a 30 años está **3.195 nuevas viviendas**

2.3.3.4. Escenarios de crecimiento considerados.

Como hemos recogido en puntos anteriores, la duración del planeamiento general municipal se extiende mucho más allá de lo previsto inicialmente. Las vigentes Normas Subsidiarias se aprobaron en 1991 lo que significa una vigencia de 32 años. El planeamiento debe asumir que la duración real de sus propuestas debe cubrir un tiempo mayor del teóricamente propuesto ajustándose a las necesidades actuales y evitando, en la medida de lo posible, la necesidad de acometer revisiones o modificaciones.

En función de estos tres escenarios de 10 años cada hasta un total de 30 años, se han obtenido los valores que se resumen en la siguiente tabla, y considerando que estos datos responden a un resultado de crecimiento conservador el primero y más optimista el segundo, se ha considerado como base de cálculo de las viviendas necesarias a considerar en el POM el punto intermedio entre los dos calculados.

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

Lo que nos lleva a considerar para el desarrollo previsto, **840 nuevas viviendas** como desarrollo máximo a 10 años del PG, **1.926 viviendas** a 20 años y **2.842 nuevas viviendas totales** en un horizonte de 30 años.

2.4. Necesidad de suelo para Actividades Económicas

2.4.1. Necesidad de suelo industrial y logístico en la Comunidad de Madrid.

2.4.1.1. La Comunidad de Madrid, una Región Metropolitana

Ajalvir se localiza en el ámbito de influencia directa de Corredor Este, eje europeo e internacional de conexión con Cataluña y Sudeste francés. EL crecimiento de suelos destinados a uso Industrial se produjo en la década de los 70 del siglo XX y su posterior desarrollo está vinculado al nacimiento y consolidación del Área Metropolitana Madrileña, estando sus actuales perspectivas, tendencias, problemas y oportunidades vinculados a ella.

Por otra parte, el suelo industrial se ha organizado en el eje que constituye la M-108 que constituye la conexión directa con la A-2, por lo que está vinculado y unido directamente a la A-2 hoy Corredor Este del área metropolitana. Así, no sólo desde una visión conceptual, sino de la historia del territorio de Ajalvir, es esencial situar la fuerza del municipio en la perspectiva de los problemas y oportunidades, de las necesidades y deficiencias del Corredor Este el marco del área metropolitana madrileña.

El área metropolitana de Madrid se ha consolidado como un área metropolitana desarrollada y madura y como un sistema urbano de grandes dimensiones, tanto espaciales y demográficas como económicas, ocupando, como veremos más adelante, la primera posición demográfica y de riqueza económica en el sistema urbano nacional. Desde un enfoque conceptual, el caso de Madrid aglutina varias características intrínsecas de un área metropolitana desarrollada.



La complejidad, diversidad y permanente transformación del territorio metropolitano son causa y efecto del dinamismo espaciotemporal siendo difícil delimitar espacialmente un área metropolitana, porque sus límites son difusos y cambiantes, y además presupone diferentes escalas de proyección (local, regional, nacional e internacional). Por otro lado, la complejidad del espacio se observa en el desigual modo de metropolización alcanzado, que en el ejemplo madrileño permite diferenciar varias coronas metropolitanas surgidas a partir de la irradiación de la ciudad central.

Esto es, en cada momento la dimensión espacial del área metropolitana puede decirse que es un proceso de geometría variable, máxime cuando su consideración lo es en términos de recorrido y comparación con las áreas que conforman el territorio nacional que tienen distintos procesos de metropolización, distintas dimensiones, y distintas relaciones entra la ciudad central y su relación con las periferias metropolitanas,

Las áreas metropolitanas presentan una jerarquía marcada por la ciudad central, en este caso la Ciudad de Madrid, a partir de la cual se desarrolla el proceso de metropolización y la estructura de nebulosa de núcleos secundarios y de las conocidas en el argot territorial como coronas metropolitanas.

En este proceso, la Ciudad central reúne las funciones de más alto rango, lo que genera relaciones de interdependencia e intensos flujos pendulares residencia-trabajo o residencia-ocio, servicios. Residencia-educación, residencia-sanidad, residencia-cultura, etc.... Con el tiempo, el desarrollo de los centros secundarios y de sistemas de transporte transversales complementarios a la red radial, permite la formación de subáreas metropolitanas, lo cual otorga mayor eficiencia socioeconómica y sostenibilidad ambiental a todo el conjunto metropolitano.

En este contexto, el desarrollo periférico no tiene por qué restar valor a la ciudad central, todo lo contrario, las interrelaciones amplían los recursos de economía de escala, y otorgan nuevas funciones y una especialización más competitiva al conjunto.

En su proceso de evolución metropolitana, Madrid se ajusta al modelo de área metropolitana cuya extensión sobrepasa en la actualidad los límites de la Comunidad de Madrid, al incorporar territorios y ciudades de Guadalajara, Segovia, Toledo e incluso, de Ávila y Cuenca. Así la ciudad de Madrid se ha proyectado en el territorio más allá de sus límites administrativos, generando una vasta área metropolitana. Desde una perspectiva espacial, en la conurbación madrileña no siempre se da una continuidad física de las áreas urbanas, y a menudo existen zonas libres, ligadas a los espacios naturales y barreras orográficas. Conforme nos alejamos del espacio central de la Ciudad y de la primera corona metropolitana, se suceden franjas periurbanas donde el grado de ocupación y densidad decrece progresivamente. De esta forma la conectividad e integración metropolitana y de la región urbana se garantizan no por la continuidad del tejido sino por la existencia de un sistema de comunicaciones intermodal muy potente.

Por ello, en este trabajo, tanto desde la perspectiva disciplinar como de los datos disponibles, se entiende que la Comunidad de Madrid es una Región Urbana Metropolitana, siendo su ámbito territorial en el que se estudiarán las variables a analizar y comparar.

El desarrollo del área metropolitana de Madrid está ligado al crecimiento urbano-industrial iniciado en el albor del siglo XX. La primera fase de industrialización repercutió en la expansión demográfica de los núcleos rurales del entorno de la Ciudad, afianzando su función de "barrios dormitorio" y áreas de localización industrial, pero el proceso de metropolización no alcanzó envergadura hasta la segunda mitad del siglo XX. Entre 1948 y 1954, Madrid expande sus límites administrativos al incorporar 13 municipios contiguos que incrementaron su población de forma destacada, iniciándose el desarrollo del área suburbana.



El desarrollo económico de los años 60 favoreció el intenso crecimiento de los municipios del Arco Sur contiguos a la Ciudad (Alcorcón, Pe y Leganés) y el Corredor del Henares (Alcalá de Henares, Coslada, San Fernando de Henares y Torrejón de Ardoz). La concentración de actividades industriales fue acompañada de una expansión residencial sin precedentes, que absorbió gran parte de los flujos migratorios del éxodo rural. La rapidez del proceso conllevó un urbanismo de baja calidad con dominio de los bloques exentos, la segregación de usos, y “ciudades dormitorio” con escasos servicios y fuerte dependencia con respecto a Madrid.

Surge entonces por primera vez el concepto de “Área Metropolitana” que se concreta mediante la redacción del Plan General de Ordenación del Área Metropolitana de Madrid de 1964, que gestionó la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO), y que incluía a 23 municipios próximos a Madrid.

La crisis de mediados de los 70 desencadenó procesos de deslocalización empresarial desde el tejido industrial de la Capital y los municipios más cercanos a favor de áreas más lejanas, pero con atractiva oferta de suelo, que, junto con otros factores, sentó las bases del gran crecimiento urbano-residencial de los 80 de municipios como Fuenlabrada, Móstoles o Parla.

A partir de los años 80 y 90 el principal motor de crecimiento son las demandas residenciales con tipologías más extensiva siguiendo las modas del urbanismo anglosajón, y la búsqueda de un entorno ambiental de calidad. La expansión se dirige de forma preferente hacia el Oeste y el Norte, aprovechando la mejora de los ejes radiales de comunicación. Entre los municipios más destacados de estas zonas, se encuentran en el Oeste Collado Villalba y Pozuelo de Alarcón, y, al Norte, Alcobendas, San Sebastián de Los Reyes, Tres Cantos y Colmenar Viejo. Este crecimiento residencial iba acompañado de la implantación de actividades económicas más diversificadas y con más protagonismo del sector servicios. Las infraestructuras de transporte, que permiten los movimientos residencia-trabajo, concentraron estos nuevos desarrollos en los años noventa en la A-6 y, más recientemente, en la A-1.

También es en los 80 cuando se inicia la expansión residencial a lo largo del eje A-3, carretera de Valencia, donde se localiza Rivas-Vaciamadrid, uno de los municipios que mayor crecimiento demográfico ha experimentado en las últimas décadas, con un predominio creciente de la tipología unifamiliar. En los últimos años se consolida y amplía el área metropolitana, gracias al desarrollo económico, la mejora de las infraestructuras de transporte y, en consecuencia, el boom inmobiliario. Como resultado se están incorporando nuevas áreas de expansión residencial en municipios hasta entonces escasamente integrados en el ámbito metropolitano.

Entre las zonas más favorecidas por la expansión residencial se encuentran la Sierra Central y el entorno de la M-501, en el Oeste de la Comunidad, y el sector comprendido entre la carretera de Burgos o A-1 y el valle del Jarama (municipios de Algete, Fuente El Saz del Jarama, Guadalix de La Sierra, Paracuellos de Jarama, etc.).

Muchos de estos municipios que componen la Región Metropolitana Madrileña adquieren una dimensión de nuevos centros industriales, con servicios y equipamientos que les hacen más atractivos. La mejora en las infraestructuras de transporte, como la llegada del Metro a todo el Arco Sur (Metro-Sur), el Metro ligero a los municipios del oeste de la Ciudad y las extensiones de líneas hasta Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, por el norte, y a Coslada y San Fernando de Henares, al este por el Corredor del Henares, favorece las comunicaciones con la Ciudad de Madrid, y permite una mayor integración de todo el Área Metropolitana de Madrid, hecho que se ve reforzado con la creación de las carreteras de circunvalación.

Las áreas donde el crecimiento demográfico ha sido más cuantioso corresponden a la primera corona, siguiendo los cuatro puntos cardinales. No obstante, dicha evolución presenta sensibles diferencias. Los municipios del Arco Sur experimentaron su mayor crecimiento antes de 1985, convirtiéndose en una gran área de asentamiento poblacional en torno a Madrid y, por ello, su crecimiento se estabiliza en periodos recientes (aunque mayores en términos absolutos).



Por el contrario, en el periodo 1985-1999, son los sectores Oeste, Este y Norte del Área Metropolitana de Madrid los que despuntan como las áreas de mayor atracción residencial. En el segundo periodo, entre 1999 y 2006, si bien la expansión continúa en todas las zonas metropolitanas, ésta se ha ido ralentizando en términos relativos a medida que nos aproximamos a Madrid. Se trata de un proceso lógico que responde a criterios de distancia que van aminorándose a medida que se produce la mejora de los transportes y se consolidan las primeras coronas metropolitanas.

El proceso de crecimiento generando por las grandes necesidades de suelo y facilitado por una densa red de carreteras y vías rápidas radiales y transversales, extiende la expansión urbana residencial y la localización de actividades económicas ampliando los límites del área metropolitana de Madrid. Así, cabe destacar que el 60% del PIB producido en la región metropolitana se concentra en Madrid, y se eleva hasta el 86,7% en el conjunto formado por las áreas de la primera corona metropolitana

Respecto a la distribución sectorial, la región se encuentra especializada en el sector servicios, si bien el peso disminuye a medida que nos alejamos del centro. Los trabajadores terciarios representan el 88,3% en la primera corona, en tanto que en la más periférica sólo alcanza el 57,6%. También la especialización de este terciario es diferente en cada zona, así, mientras en la primera Corona, con una distribución más homogénea, el sector predominante son los servicios profesionales y financieros, en las más alejadas, el mayor peso corresponde a las administraciones públicas.

En la industria, por su parte, el peso de los trabajadores varía desde el 6,4% en el núcleo central hasta 18,8% del tercer cinturón o el 22,9% del área más periférica. Más progresivo aún es el aumento del peso del empleo agrícola, desde un residual 0,1% en la primera corona, hasta alcanzar un importante 6,9% en la zona más alejada de la capital metropolitana que no deja de crecer.

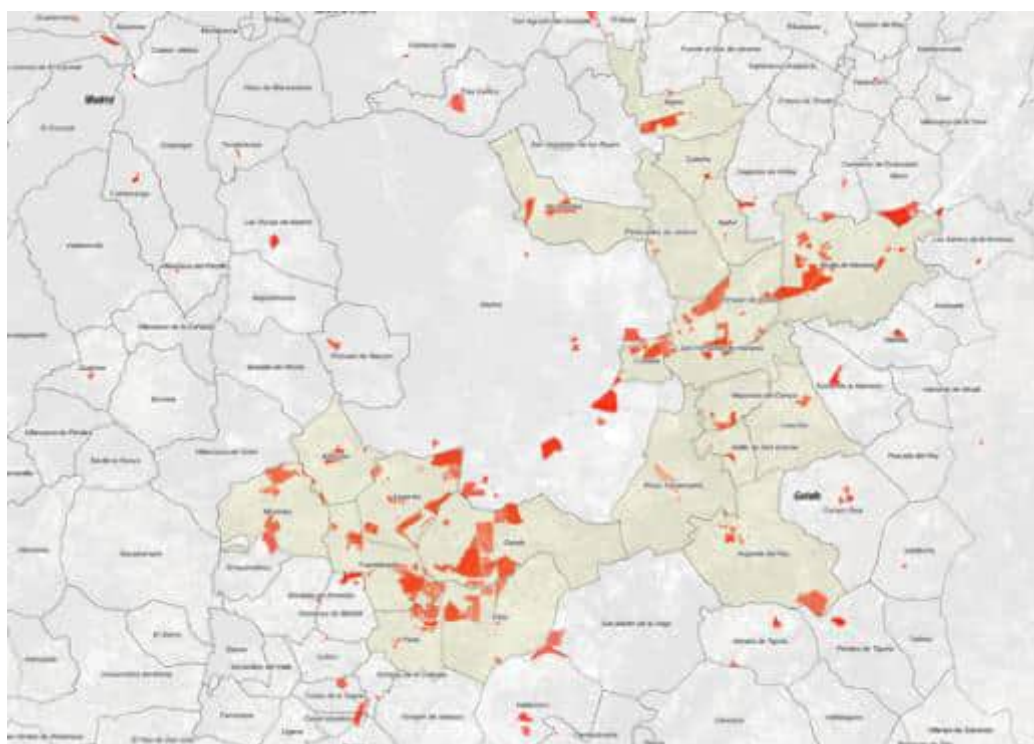
Como se ha expuesto, se considera la totalidad de la Comunidad de Madrid como Región Metropolitana Madrileña, siendo su capitalidad Madrid municipio. La relación del área metropolitana se articula a través de sus ejes viarios y ferroviarios radiales desde la capitalidad en dirección:

- A-1. Hacia el Cantábrico y Sudoeste francés
- A-2. Hacia Cataluña y Sudeste francés pasando por Aragón
- A-3 Hacia Levante, Valencia y Sureste andaluz. Salida más cercana al Mediterráneo
- A-4 Corredor sur hacia Andalucía y Norte de África
- A-5 Hacia Extremadura y Portugal Atlántico
- A 6 Hacia Castilla y León, Galicia y Arco Atlántico

De las estadísticas de datos de la Comunidad de Madrid, se extracta la siguiente tabla donde se refleja la superficie de suelo urbano y urbanizable de uso industrial por coronas metropolitanas:



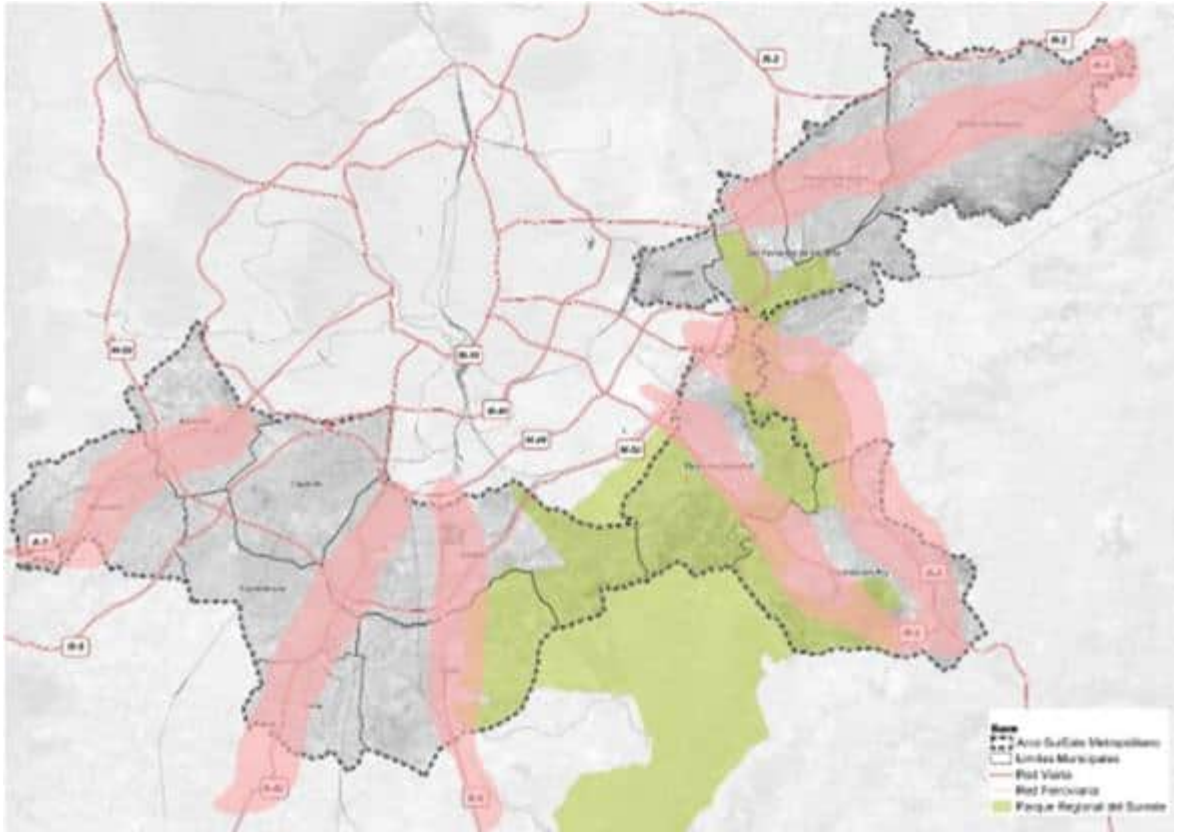
SUELO	TOTAL CAM	Superficies en coronas metropolitanas				
		NORTE	ESTE	SUR	OESTE	RESTO
TOTALES	805.798,11	42.200,77 Ha	41.220,86 Ha	75.365,78 Ha	49.659,05 Ha	45.326,37 Ha
Suelo Urbano Industrial	8.209,51	730,13 Ha	1.969,67 Ha	2.787,27 Ha	205,45 Ha	1.012,34 Ha
Suelo Urbanizable Industrial	5.429,13	288,71 Ha	1.095,73 Ha	1.797,65 Ha	98,60 Ha	1.597,84 Ha
Total suelo Industrial	13.638,64	1.018,84 Ha	3.065,40 Ha	4.584,92 Ha	304,05 Ha	2.610,18 Ha
% Suelo industrial sobre total	1,693%	2,414%	7,437%	6,084%	0,612%	5,759%



Las áreas industriales y logísticas en el área metropolitana de Madrid. Concentración en el arco sur y en la primera corona del área metropolitana y, especialmente en los corredores de la A-2, A-4 y A-42

Dada la localización del municipio de Ajalvir, se analizará el Corredor Este en términos de usos, tamaño de parcelas, ocupación, suelo vacante y superficie de espacio público del arco Sur metropolitano en primera Corona metropolitana Región Metropolitana de Madrid estructurado por ejes y Corredores en lo que se denomina Primera Corona, esto es en los municipios:

Corredor	Municipios
A-5 (Oeste)	Alcorcón y Móstoles
A-4 y A-42 (SUR)	Getafe, Fuenlabrada, Leganés, Parla, Pinto
A-3 (Levante)	Rivas-Vaciamadrid y Arganda del Rey
A-2 (Este Henares)	Coslada, San Fernando de Henares, Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares
Capital metropolitana	Madrid



Ámbitos municipales en los corredores de la A-5, A-42, A-4, A-3 y A-2 Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDEM de la Comunidad de Madrid.

Por lo que respecta a los análisis de posicionamiento de la Región de Madrid en el sistema de regiones urbanas nacionales se tendrán en cuenta aquellas que superen los 500.000 habitantes de población en 2021, debido a lo expuesto, a cada núcleo capital (cabeza del municipio se asignarán los datos de población, empleo, riqueza, etc..) disponibles o elaborados a nivel provincial.

2.4.1.2. La Región Metropolitana Madrileña: posición demográfica del territorio y sistema urbano español

El sistema urbano nacional se estructura en torno a los ejes costeros mediterráneo, atlántico y cantábrico con centro de mayor peso en Madrid y una estructura radial en su articulación dejando gran parte del territorio nacional “vacío o con debilidades de concentración”.

El sistema urbano analizado es el de población provincial mayor de 500.000 habitantes en 2021 y abarca 29 regiones urbanas metropolitanas en los que se concentra el 86% de la población nacional, con un total de 40.713.184 habitantes, en una superficie de 269.036 Km². Esto supone el 53% de la superficie nacional y una densidad de 98 hab/Km² similar a la media nacional lo que implica un sistema urbano no muy densificado salvo en las principales regiones consideradas.



PROVINCIA	Región Urbana (Provincia)			Capital			
	Población Provincia (Hab)	Superficie (km2)	Densidad (hab/km2)	CAPITAL	Población (n° habitantes)	Superficie (km2)	Densidad (hab/km2)
Madrid	6.736.407	7.306	922	Madrid	3.305.408	606	5.454
Barcelona	5.629.629	7.728	728	Barcelona	1.636.732	98	16.701
Valencia	2.577.506	10.807	239	Valencia	789.744	135	5.850
Sevilla	1.958.922	14.036	140	Sevilla	684.234	141	4.853
Alicante	1.897.848	5.817	326	Alicante	337.304	201	1.678
Malaga	1.700.752	10.391	164	Malaga	203.081	414	491
Murcia	1.516.055	7.273	208	Murcia	104.596	886	118
Cádiz	1.257.785	7.440	169	Cádiz	114.244	14	8.160
Palma	1.219.404	4.992	244	Palma	419.366	209	2.007
Las Palmas	1.152.224	12.350	93	Las Palmas	143.269	101	1.419
Bizkaia	1.134.616	2.217	512	Bilbao	346.405	110	3.149
A Coruña	1.119.957	7.950	141	A Coruña	245.468	38	6.460
Santa Cruz	1.094.146	11.314	97	Santa Cruz	460.349	151	3.049
Asturias	1.008.897	4.066	248	Gijón	378.675	187	2.025
Zaragoza	958.363	17.274	55	Zaragoza	675.301	1.063	635
Pontevedra	941.995	3.381	279	Vigo	208.563	118	1.767
Granada	928.357	12.647	73	Granada	231.775	88	2.634
Tarragona	821.413	6.303	130	Tarragona	135.436	62	2.184
Córdoba	779.009	13.771	57	Córdoba	322.071	1.253	257
Almería	720.033	8.775	82	Almería	200.753	296	678
Guipuzkoa	713.810	1.980	361	San Sebastian	188.102	73	2.577
Toledo	704.532	15.370	46	Toledo	85.449	232	368
Badajoz	667.620	21.766	31	Badajoz	150.610	1.531	98
Jaén	623.981	13.496	46	Jaén	111.932	424	264
Navarra	661.023	10.391	64	Pamplona	208.537	25	8.295
Cantabria	583.684	5.321	110	Santander	172.221	35	4.921
Castellón	575.897	6.636	87	Castellón	172.589	109	1.583
Huelva	531.969	10.128	53	Huelva	142.538	151	944
Valladolid	517.360	8.110	64	Valladolid	297.775	197	1.512
TOTAL REGION URBANA	40.733.194	269.036	98	TOTAL CAPITALES SELECCIONADAS	12.472.527	8.948	1394
TOTAL NACIONAL	47.326.687	505.990	95	TOTAL NACIONAL CAPITALES	15.041.697	15.738	956

Población, superficie y densidad de las principales regiones urbanas y capitales. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

En este sistema urbano, la Región Urbana Metropolitana de Madrid ocupa el primer rango de peso poblacional en el sistema urbano nacional con una población de 6.736.407 habitantes que suponen el 16,5 % del total del sistema urbano y más del 22 % de la población de las regiones metropolitanas de más de 1.000.000 de habitantes. Su superficie es de 7.306 Km² que supone el 2,71 de la superficie del sistema urbano nacional y el 26% de la superficie de las regiones mayores de 1.000.000 de habitantes. Su densidad de 922 habitantes/Km² es la mayor del sistema urbano nacional, siendo casi 10 veces superior a la media del sistema nacional

La capital de la Región Urbana Metropolitana de Madrid, con 3.305.408 habitantes es la mayor del sistema urbano nacional, más del doble de la capital de la siguiente (Barcelona) en una superficie de 606 Km² que representa casi el 65% de la superficie de su Región con una densidad casi 6 veces superior a la media de la Región lo que pone de manifiesto la coexistencia con grandes Espacios Metropolitanos Protegidos de nivel Nacional y Regional.

Ajalvir se localiza por tanto en el territorio de la Región Metropolitana Madrileña que presenta el mayor peso poblacional del sistema urbano nacional, lo que garantiza la mayor demanda de servicios y flujos de actividad para satisfacer sus necesidades en elementos básicos, manufacturados, bienes y servicios logística etc.

Por otra parte, se encuentra en el Corredor Este A-2 de la Región Metropolitana Madrileña en la que la dinámica demográfica desplaza la población de la capital hacia las Coronas externas y, en



consecuencia, existirán demandas de suelos de actividades económicas y logísticas en dicho Corredor.

2.4.1.3. La Región Metropolitana Madrileña. Perspectivas de desarrollo económico

Las regiones del sistema urbano contribuyeron con un 86,5 % a la riqueza total de España con un crecimiento del 3,40 %. Las mayores contribuciones se localizan en las costas y en la Región Metropolitana madrileña. El PIB bruto per cápita tiene una distribución muy desigual, ya que la Región Urbana con mayor PIB per cápita (Madrid) arroja un valor que es más del doble de la de menor PIB per cápita (Jaén). Las cinco primeras regiones urbanas contribuyen en un 50 % a la riqueza nacional total mientras que las cinco últimas lo hacen en un 5%.

PROVINCIA	PIB 2019 (miles €)	PIB per capita 2019 (€)	PIB 2018 (miles €)	Varianza PIB (%)
Madrid	241.039.907	36.049	230.812.763	4,24%
Barcelona	177.978.657	31.733	171.305.974	3,75%
Valencia	61.498.786	24.088	59.590.160	3,10%
Sevilla	40.798.763	20.894	39.654.269	2,81%
Alicante	37.688.297	20.116	36.315.290	3,64%
Bilbao	37.163.674	32.630	36.082.318	2,91%
Palma	34.172.158	28.522	32.740.955	4,19%
Murcia	32.287.218	21.596	31.094.338	3,69%
Málaga	32.207.050	19.279	31.045.942	3,61%
Zaragoza	28.406.374	29.238	27.452.810	3,36%
Coruña	27.466.727	24.490	26.801.903	2,42%
Tarragona	24.854.612	30.776	24.435.722	1,69%
Guipuzkoa	24.853.484	34.789	24.001.637	3,43%
Las Palmas	24.537.460	24.466	23.538.973	4,07%
Asturias	23.705.903	23.240	23.224.857	2,03%
Cádiz	23.313.001	18.629	22.485.401	3,55%
Santa Cruz	22.946.001	21.324	22.291.462	2,85%
Pontevedra	21.785.738	23.131	21.010.104	3,56%
Navarra	20.901.000	32.030	20.065.000	4,00%
Granada	17.408.464	18.887	16.800.278	3,49%
Castellon	16.219.938	28.310	15.836.250	2,37%
Almería	15.068.114	21.196	13.969.471	7,29%
Valladolid	14.318.572	27.523	13.920.457	2,78%
Cantabria	14.168.880	24.350	13.743.179	3,00%
Córdoba	14.164.620	18.057	14.325.290	-1,13%
Toledo	13.224.606	19.030	12.920.468	2,30%
Badajoz	12.441.785	18.539	12.290.630	1,21%
Jaén	11.340.600	17.997	11.681.265	-3,00%
Huelva	10.699.912	20.319	10.618.631	0,76%
TOTAL REGION URBANA	1.076.660.301	23.445	1.040.055.797	3,40%
TOTAL NACIONAL	1.244.375.000	26.420	1.203.259.000	3,30%

PIB (miles euros) 2019 y 2018, PIB per cápita 2019 y varianza PIB 2019-2018 de las principales regiones urbanas. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE 2019.



La Región Metropolitana Madrileña Madrid, además de ser la capital de España, concentra gran parte del músculo económico del país. Su economía ha ido ganando importancia en el país frente a los polos industriales tradicionales, como Cataluña y País Vasco, especialmente debido al fuerte peso de su población, de 6,6 millones en toda la Región Metropolitana Madrileña y de 3,3 millones de personas en la capital.

De hecho, la Región Metropolitana de Madrid, es la tercera más importante de Europa, por detrás de las de Londres y París, según los datos de la Comisión Europea. Ese poderío poblacional se traduce en una pujanza económica que se refleja en diversos datos económicos, desde el PIB hasta el total de inversión extranjera recibida.

Se desglosan a continuación los indicadores económicos que ratifican esta situación:

- El PIB per cápita más alto de las regiones urbanas nacionales.

La Región Metropolitana Madrileña con producto interior per cápita de 36.049 € supera en un 136,4 % a la media nacional siendo el PIB per cápita más alto de las regiones urbanas del sistema urbano nacional.

- La Región Metropolitana Madrileña produce el 12% del PIB Nacional

El PIB de Madrid capital asciende a 133.129 millones de euros, según datos de la oficina del Ayuntamiento de Madrid para la inversión, Madrid Investment Attraction. Este dato supone un 12% del total nacional, aunque si se tiene en cuenta el área metropolitana de la capital, ese porcentaje aumenta hasta el 19% del PIB español.

Comparando ese dato con el de otros países, el PIB madrileño es comparable al de naciones europeas como Hungría o Ucrania o estados petroleros como Kuwait. Respecto a otras ciudades, Madrid está entre las 40 más ricas del mundo, justo por debajo de Melbourne, pero superando a Moscú o Berlín.

- La Región Metropolitana Madrileña acumula el 85% de la inversión extranjera

Los datos de Madrid Investment Attraction también reflejan la importancia de la Región Metropolitana Madrileña en la recepción de inversión extranjera directa. Así, en 2018 recibió 39.925 millones de euros en inversiones, un 125% más que el año anterior y que además supone que Madrid fue el destino de más del 85% de la inversión que captó el conjunto del país.

La mayoría de las inversiones proceden de los países de la Unión Europea, que suponen un 74% del total desde 2000. Por otra parte, según informe del BBVA de 2020, en España desde 1995 se da la mayor concentración de las inversiones en los servicios privados y la industria, en detrimento de la construcción y los servicios públicos

En relación con la concentración territorial de las inversiones y cambios en su localización, en España en las dos décadas transcurridas desde 1995 la mayor parte de la inversión se ha localizado en los territorios de mayor dimensión económica y demográfica: entre Cataluña, Comunidad de Madrid, Andalucía y Comunitat Valenciana absorben más del 60% del total.

Desde la perspectiva provincial el peso de las regiones urbanas seleccionadas, Madrid y Barcelona son, por ese orden, los territorios que mayor inversión han absorbido, con gran diferencia respecto al resto.

En relación con la distribución regional de las dotaciones de capital en España todos los territorios han experimentado incrementos importantes de sus dotaciones de capital desde 1995, aunque a ritmos distintos que se han traducido en cambios en las dotaciones relativas.

Cataluña, la Comunidad de Madrid, Andalucía y la Comunitat Valenciana son las comunidades con un peso mayor en el stock de capital español. Estas cuatro comunidades, las de mayor tamaño, concentran el 58,7% del capital neto en 2016, último año para el que se dispone de información territorializada de stock de capital.



La desigualdad relativa de los territorios en dotaciones de capital por habitante ha disminuido, tanto entre las comunidades autónomas como entre las provincias. Sin embargo, a pesar de esa convergencia, persisten todavía diferencias y, en general, los territorios del nordeste y la Comunidad de Madrid presentan mayores dotaciones per cápita que las comunidades y provincias del sur.

Se da una elevada concentración de capitales productivos en la Comunidad de Madrid coincidente con la Región Urbana Metropolitana Madrileña. La capitalización de la Comunidad de Madrid destaca por su fortaleza en la mayoría de los activos más avanzados, como las TIC y los activos inmateriales. En estos últimos activos Madrid concentra en su territorio más del 25% de las dotaciones españolas. Cataluña también sobresale en este aspecto, pero, a diferencia de la Comunidad de Madrid, está perdiendo posiciones en los últimos años.

- La Región Metropolitana Madrileña acumula el 38% de las sedes filiales extranjeras.

La fortaleza de la inversión en la Región Metropolitana Madrileña también se refleja en la presencia de sedes de compañías multinacionales extranjeras en la Comunidad, que alberga un 38% de las 11.880 filiales de empresas extranjeras existentes en España, seguida de Cataluña, en donde se sitúa un 32% de subsidiarias foráneas.

- La Región Metropolitana Madrileña acoge a casi el 40% del total nacional de las empresas con más de 500 trabajadores.

El Ayuntamiento de Madrid dispone de más de 520.000 empresas en la región, que representan cerca del 16% del total nacional. Sin embargo, esa proporción aumenta si nos centramos en las empresas de mayor tamaño, de modo que el 26% de las empresas españolas de más de 100 empleados y casi el 40% de las de más de 500 trabajadores están en Madrid.

Además, Madrid concentra más del 30% de empresas de sectores como el financiero, el asegurador, las telecomunicaciones, el desarrollo de software, la industria cultural o el transporte de mercancías, según el Directorio Central de Empresas del Instituto Nacional de Estadística.

- La Región Metropolitana Madrileña exporta principalmente bienes de equipo y productos químicos.

La economía madrileña, a pesar de la importancia de sectores menos tangibles, como la comunicación o la tecnología, tiene entre sus principales exportaciones los bienes de equipo, es decir, los que se necesitan para crear otros productos. Estos suponen un 36% del total, seguidos por los productos químicos, que acaparan el 21,6%, y las manufacturas de consumo, que representan un 10,3%.

- La Región Metropolitana Madrileña acoge a 5 de los 10 municipios más ricos de España.

La ciudad de Madrid, con una renta bruta media per cápita por habitante de 41.176 €, ocupa el puesto número 15 en la RMM, que lideran municipios madrileños entre los 10 principales a nivel nacional que son: Pozuelo de Alarcón, con 82.188 €, Alcobendas con 64.063 €, Boadilla del Monte, con 62.965 €, Torreldones con 56.002 € y Majadahonda, con 55.650 €.

Por tanto, **Ajalvir está junto a uno de los Corredores de la Región Metropolitana Madrileña que es la región con mayores perspectivas de desarrollo y crecimiento económico de España**, lo que genera perspectivas de demandas de implantaciones industriales a futuro que ofrecen expectativas de nuevas implantaciones competitivas.



2.4.1.4. La Región Metropolitana Madrileña. Posición en la industria manufacturera.

La industria es la actividad humana destinada a transformar diversos tipos de materias primas en productos destinados al consumo de la población, o a la fabricación de otros productos a los que identifica como manufacturas. España se incorporó tardíamente a la primera revolución industrial del siglo XIX, que sólo alcanzó a algunas comarcas de Cataluña, el País Vasco o Asturias, especializadas en actividades textiles o minero metalúrgicas. A partir de los años 60 del siglo XX, España se convirtió ya en un país plenamente industrializado y desde entonces ha reforzado su posición.

En la actualidad España se sitúa entre los 10 primeros lugares de las potencias industriales del mundo por el valor de la producción obtenida. En los últimos años se produce la deslocalización, con el traslado de empresas desde los antiguos a los nuevos países industriales, con costes laborales más bajos, pero también con una población cada vez más cualificada.

Estos procesos de deslocalización hacia territorios con menores costes (del suelo, de los salarios, etc.) están cambiando esa distribución. La evolución del empleo industrial muestra que las áreas más dinámicas en la creación de esos empleos no son las de mayor tradición y volumen industrial, que en su mayoría pierden puestos de trabajo, sino otras del interior peninsular y de otras provincias con escasa presencia hasta ahora en esa actividad.

En cambio, las regiones más desarrolladas del país siguen concentrando aquellas industrias con mayor capacidad de innovación y productividad (electrónica e informática, farmacéutica, aeronáutica, vehículos, química, etc.) que exigen ciertas condiciones para su localización: trabajadores de cierta formación, servicios especializados de ingeniería, consultoría, informática, etc., centros de investigación, etc. Por eso, la distribución del gasto de las empresas en actividades innovadoras según Comunidades Autónomas y Regiones Urbanas vuelve a mostrar la hegemonía de Madrid y Cataluña, frente a su escasez en otras regiones, especializada en actividades que gastan menos en innovación.



Distribución espacial de la Industria en España. Fuente: Encuesta de Infraestructuras, 2019

La evolución sectorial del empleo en España demuestra que la importancia de la industria se reduce desde hace tres décadas, ante el crecimiento de los servicios, aunque sigue generando muchos más puestos de trabajo y valor añadido que el sector agrario.

La distribución espacial de la industria en España refleja grandes contrastes para comprar y renovar su maquinaria y tecnología, adquirir materias primas, pagar salarios, etc. Esta desigual localización no es casual, sino que se relaciona con factores que atraen a las empresas hacia determinados territorios y no hacia otros en base a la existencia o no de buenas comunicaciones, recursos naturales, áreas urbanas con mayor mano de obra especializada, mejor calidad de vida en sanidad, educación, cultura y posibilidades de desarrollo personal etc.,

La Región Metropolitana Madrileña ocupa un lugar dominante en relación con la actividad industrial. Las principales concentraciones industriales en España están en las regiones urbanas de Madrid y Barcelona que, entre ellas, suman más de una tercera parte de los ocupados y la inversión total en España.

Como contrapartida, las regiones urbanas más industrializadas son también las que generan mayor cantidad de residuos peligrosos y contaminantes sobre todo aquellas que se especializan en actividades de mayor riesgo por los productos o procesos que utilizan como la siderometalurgia, la química básica y la petroquímica.

2.4.1.5. La Región Metropolitana Madrileña como receptora de tráfico de mercancías nacional e internacional

El tráfico de mercancías generado y producido por la Región Metropolitana Madrileña es un indicador de su papel en el sector logístico y en la creciente demanda de instalaciones, proyectos y plataformas que se viene demandando y que han llevado a considerar el **Corredor del Henares**, (A-2) especialmente en cuanto a grandes dimensiones como “la milla de oro” de las implantaciones logísticas del Centro Peninsular.



Debido a la intensidad demográfica como principal centro de consumo y de producción económica, industrial y logística a nivel nacional la Región Metropolitana Madrileña genera las mayores intensidades de flujos de transporte de viajeros y mercancías.

En los siguientes puntos se analiza este punto con los datos contenidos en la Encuesta de Transporte de Mercancías de 2019, Estrategia Logística de 2013 y en el Informe Anual 2020 del Observatorio del Transporte y Logística de España. La Encuesta citada (EPTMC) es una investigación muestral de carácter continuo cuyo objetivo principal consiste en investigar las operaciones de transporte de los vehículos pesados españoles para medir el grado de actividad del sector. Paralelamente se obtiene información básica sobre el precio asociado a las operaciones de transporte público con la que se elabora, desde 2005, un Índice de Precios del Transporte, que permite el seguimiento de la tendencia del precio por kilómetro recorrido.

La población objeto de estudio está formada por el conjunto de cabezas tractoras y por los vehículos rígidos o camiones con capacidad de carga útil superior a 3,5 toneladas y con un peso máximo autorizado superior a 6 toneladas, matriculados en España.

- Operaciones de mercancía por tipo de desplazamiento.

Tal y como se recoge en la siguiente tabla, la Región Metropolitana Madrileña es una de las más importantes regiones en las operaciones de mercancía.

Comunidad Autónoma	Tipo de desplazamiento						
	Transporte intrarregional			Transporte interregional		Transporte internacional	
	Total	Intra-municipal	Inter-municipal	Recibido de otras CC.AA.	Expedido a otras CC.AA.	Recibido	Expedido
TOTAL	161.952.030	40.792.150	121.159.880	33.268.353	33.268.353	2.586.556	2.952.696
Andalucía	27.410.503	7.807.710	19.602.793	2.641.653	2.412.989	177.010	373.202
Aragón	6.421.919	2.090.396	4.331.523	2.276.181	2.274.737	158.336	170.181
Asturias, Principado de	3.778.828	1.110.753	2.668.075	671.303	642.758	20.628	23.024
Baleares, Illes	4.120.089	1.671.459	2.448.631	247.117	229.692	700	.
Canarias	6.912.673	2.056.622	4.856.051	1.189	515	670	.
Cantabria	2.001.463	370.256	1.631.207	814.449	826.970	23.533	30.740
Castilla-La Mancha	7.873.002	2.018.791	5.854.211	4.176.598	4.275.177	110.258	118.948
Castilla y León	11.228.240	2.870.715	8.357.525	2.923.463	2.924.742	144.394	145.695
Cataluña	26.964.858	4.481.646	22.483.213	2.891.237	3.056.011	730.595	615.352
Comunidad Valenciana	20.914.595	4.225.023	16.689.572	4.090.249	4.130.765	221.495	409.124
Extremadura	3.482.218	1.230.764	2.251.454	739.465	668.422	75.436	94.323
Galicia	12.173.101	3.136.013	9.037.088	1.087.920	1.048.610	212.570	286.688
Madrid, Comunidad de	11.657.817	2.789.548	8.868.270	4.329.290	4.383.553	189.276	89.395
Murcia, Región de	6.400.192	2.824.468	3.575.725	2.138.866	2.130.739	70.710	211.163
Navarra, C. Foral de	2.617.850	456.884	2.160.966	1.450.766	1.467.201	134.754	121.625
País Vasco	6.956.568	1.244.109	5.712.458	2.066.980	2.047.290	288.799	241.743
Rioja, La	868.719	237.600	631.119	705.227	733.169	27.393	21.492
Ceuta y Melilla	169.395	169.395	-	16.398	15.012	.	.

Operaciones de transporte según tipo de desplazamiento por Comunidades Autónomas.

Fuente: EPTMC 2020. D.G de Programación económica y Presupuestos.

Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

- Operaciones en vacío.



Las denominadas “operaciones en vacío”, son los desplazamientos realizados sin mercancías entre un lugar de descarga y otro de carga. Por lo que respecta a este tipo de operaciones, la Región Metropolitana Madrileña es una de las regiones importantes con menos operaciones en vacío según la EPTMC de 2020. De acuerdo con los datos recogidos en la tabla se sitúa en 5 puesto en el tráfico interregional y en uno de los últimos puestos en el transporte internacional.

TRANSPORTE TOTAL

Tabla 6.2 Operaciones en vacío según tipo de desplazamiento por Comunidades Autónomas

Comunidad Autónoma	Tipo de desplazamiento						
	Transporte intrarregional			Transporte interregional		Transporte internacional	
	Total	Intra-municipal	Inter-municipal	Recibido de otras CC.AA.	Expedido a otras CC.AA.	Recibido	Expedido
TOTAL	75.898.384	18.755.078	57.143.306	9.642.285	9.642.285	728.952	198.705
Andalucía	12.762.006	3.663.901	9.098.106	485.508	548.165	36.497	21.013
Aragón	3.129.183	946.855	2.182.328	686.937	642.042	34.874	18.840
Asturias, Principado de	1.895.207	557.698	1.337.510	152.766	243.910	4.615	505
Baleares, Illes	1.977.805	787.742	1.190.062	17.278	118.129	-	-
Canarias	3.137.351	959.189	2.178.162	-	515	-	-
Cantabria	1.031.723	182.011	849.712	227.572	315.012	3.353	2.720
Castilla-La Mancha	3.974.542	956.277	3.018.265	1.816.306	1.310.646	12.509	2.056
Castilla y León	5.541.566	1.363.304	4.178.262	1.019.019	702.727	34.359	10.308
Cataluña	12.477.804	2.009.048	10.468.756	585.961	528.711	236.984	49.640
Comunidad Valenciana	9.374.344	1.995.441	7.378.902	1.131.149	1.040.186	40.183	2.354
Extremadura	1.671.583	557.478	1.114.104	157.615	274.274	43.362	19.234
Galicia	5.775.247	1.437.665	4.337.581	244.036	167.334	82.512	32.070
Madrid, Comunidad de	5.157.858	1.060.227	4.097.631	984.268	1.649.905	6.312	674
Murcia, Región de	2.996.361	1.311.653	1.684.708	765.342	670.405	9.126	534
Navarra, C. Foral de	1.236.897	189.792	1.047.105	516.370	533.571	64.092	15.694
País Vasco	3.241.813	573.559	2.668.255	591.524	587.430	107.691	23.062
Rioja, La	428.324	114.469	313.855	256.505	298.425	12.483	-
Ceuta y Melilla	88.769	88.769	-	4.129	10.897	-	-

Operaciones de transporte en vacío según tipo de desplazamiento por Comunidades Autónomas.

Fuente: EPTMC 2020. D.G de Programación económica y Ptos.

Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

La región metropolitana de Madrid es una de las regiones metropolitanas seleccionadas como sistema urbano nacional que menores operaciones por habitante generan en vacío lo que denota un nivel de atracción y expedición de mercancías más atractivo y productivo en el sistema urbano regional para desplazamientos interregionales e internacionales.

- Operaciones origen destino del tráfico intrarregional, interregional e internacional

La Región Metropolitana Madrileña una de las más importantes en el origen destino de las mercancías del tráfico internacional interno según la EPTMC de 2020. Su actividad produce un transporte de mercancías en el que el 58,5% es su interior y, de éste el 75% es entre municipios de la Región Metropolitana Madrileña.



El tráfico de mercancías interregional genera el 39,93 % de los desplazamientos y de ellos casi es igual el de recibidas y expedidas lo que demuestra una interacción con la totalidad de las regiones urbanas del sistema urbano.

TRANSPORTE TOTAL

Tabla 6.1 Operaciones de transporte según tipo de desplazamiento por Comunidades Autónomas

Comunidad Autónoma	Tipo de desplazamiento						
	Transporte intrarregional			Transporte interregional		Transporte internacional	
	Total	Intra-municipal	Inter-municipal	Recibido de otras CC.AA.	Expedido a otras CC.AA.	Recibido	Expedido
TOTAL	172.585.682	42.947.644	129.638.037	33.827.458	33.827.458	2.807.435	3.114.299
Andalucía	27.302.790	8.041.907	19.260.883	2.636.630	2.340.601	240.200	394.229
Aragón	6.544.657	2.418.875	4.125.782	2.258.462	2.295.070	177.388	184.050
Asturias, Principado de	4.137.176	1.297.754	2.839.422	647.710	659.767	19.711	18.129
Baleares, Illes	4.611.304	1.955.393	2.655.911	211.184	175.777	645	..
Canarias	8.072.901	1.973.608	6.099.293	2.474	959
Cantabria	2.757.729	408.806	2.348.923	769.250	771.075	18.641	37.797
Castilla-La Mancha	7.816.311	2.249.952	5.566.359	4.398.644	4.487.061	99.471	105.445
Castilla y León	11.757.954	2.274.008	9.483.946	2.871.124	2.779.884	129.388	142.019
Cataluña	29.322.087	4.446.597	24.875.490	2.880.204	3.072.163	862.599	739.142
Comunidad Valenciana	23.170.182	4.921.449	18.248.733	4.181.833	4.260.508	223.248	335.244
Extremadura	3.297.607	976.381	2.321.226	772.297	702.887	79.887	116.216
Galicia	12.711.198	3.412.304	9.298.894	1.058.116	1.038.617	201.605	234.538
Madrid, Comunidad de	13.337.259	3.252.148	10.085.111	4.463.697	4.629.172	228.755	113.800
Murcia, Región de	5.871.603	2.623.617	3.247.986	2.315.396	2.276.609	64.861	266.000
Navarra, C. Foral de	3.472.141	1.113.399	2.358.742	1.437.793	1.424.724	154.887	141.391
País Vasco	7.208.940	1.136.733	6.072.206	2.194.703	2.178.919	283.772	266.293
Rioja, La	1.097.657	348.525	749.131	712.978	719.611	21.739	19.996
Ceuta y Melilla	96.167	96.167	-	14.963	14.055	638	..

Fuente: Encuesta Permanente de Transporte de Mercancías por Carretera. 2019
D. G. de Programación Económica y Presupuestos. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El tráfico internacional de la Región Metropolitana Madrileña revela que el 67% es recibido y el 33% es expedido.

- Operaciones por toneladas transportadas.

Al igual que en los casos anteriores, la Región Metropolitana Madrileña se sitúa en los puestos relevantes dentro del volumen de toneladas transportadas por tipo de desplazamiento.



TRANSPORTE TOTAL

Tabla 6.3 Toneladas transportadas según tipo de desplazamiento por Comunidades Autónomas

(Miles de tn)

Comunidad Autónoma	Tipo de desplazamiento						
	Transporte intrarregional			Transporte interregional		Transporte internacional	
	Total	Intra-municipal	Inter-municipal	Recibido de otras CC.AA.	Expedido a otras CC.AA.	Recibido	Expedido
TOTAL	1.036.325	235.369	800.956	350.527	350.527	30.502	40.197
Andalucía	191.194	42.155	149.040	29.542	29.678	2.034	5.409
Aragón	43.200	12.349	30.851	26.830	25.822	2.350	2.313
Asturias, Principado de	24.959	8.692	16.267	8.465	6.578	316	377
Baleares, Illes	20.906	8.072	12.834	4.032	1.881	17	-
Canarias	38.436	9.776	28.660	29	-	1	-
Cantabria	11.294	1.916	9.379	9.543	7.490	412	633
Castilla-La Mancha	53.770	10.817	42.953	34.849	43.951	1.572	1.897
Castilla y León	72.314	15.774	56.539	29.438	37.351	1.921	1.936
Cataluña	172.171	27.236	144.936	32.305	36.468	8.550	8.615
Comunidad Valenciana	137.047	28.025	109.022	45.094	42.461	2.799	5.588
Extremadura	22.082	7.110	14.972	9.055	6.967	541	1.090
Galicia	78.138	17.984	60.154	11.885	14.125	1.970	3.193
Madrid, Comunidad de	59.801	12.610	47.191	47.088	35.004	2.455	1.166
Murcia, Región de	45.963	20.560	25.402	19.361	19.828	881	2.997
Navarra, C. Foral de	16.983	2.766	14.217	14.783	13.554	1.385	1.558
País Vasco	42.995	7.623	35.372	21.589	23.218	2.983	3.118
Rioja, La	4.322	1.154	3.168	6.404	6.083	315	307
Ceuta y Melilla	750	750	-	236	68	-	-

Toneladas transportadas según tipo de desplazamiento por Comunidades Autónomas.

Fuente: EPTMC 2020. D.G de Programación económica y Presupuestos. Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

La Región Metropolitana Madrileña es la primera en toneladas rectificadas y expedidas en el tráfico interregional. Este tráfico que supone el 51,55 % de las toneladas recibidas y expedidas en relación con el resto del territorio y sistemas urbanos nacionales.

Todo lo anterior pone de manifiesto el importante papel de consumo de la Región Metropolitana Madrileña y, por tanto; su vocación y necesidad de responder adecuadamente a las demandas logísticas.



2.4.1.6. La Región Metropolitana Madrileña por Indicadores

Los siguientes indicadores demográficos, PIB y sectoriales, ponen de manifiesto la importancia de la primera corona metropolitana en la población y riqueza de la región.

- Población

La distribución de población de la Región Metropolitana Madrileña incluyendo a Madrid capital, representa el 50% de la población de la Región.

Sin embargo, la tendencia es de pérdida de peso con respecto a la periferia metropolitana del corredor de Extremadura-Portugal, Corredor de Levante y Corredor del Henares. No obstante, los mayores crecimientos poblacionales se dan en los municipios de las coronas más exteriores.

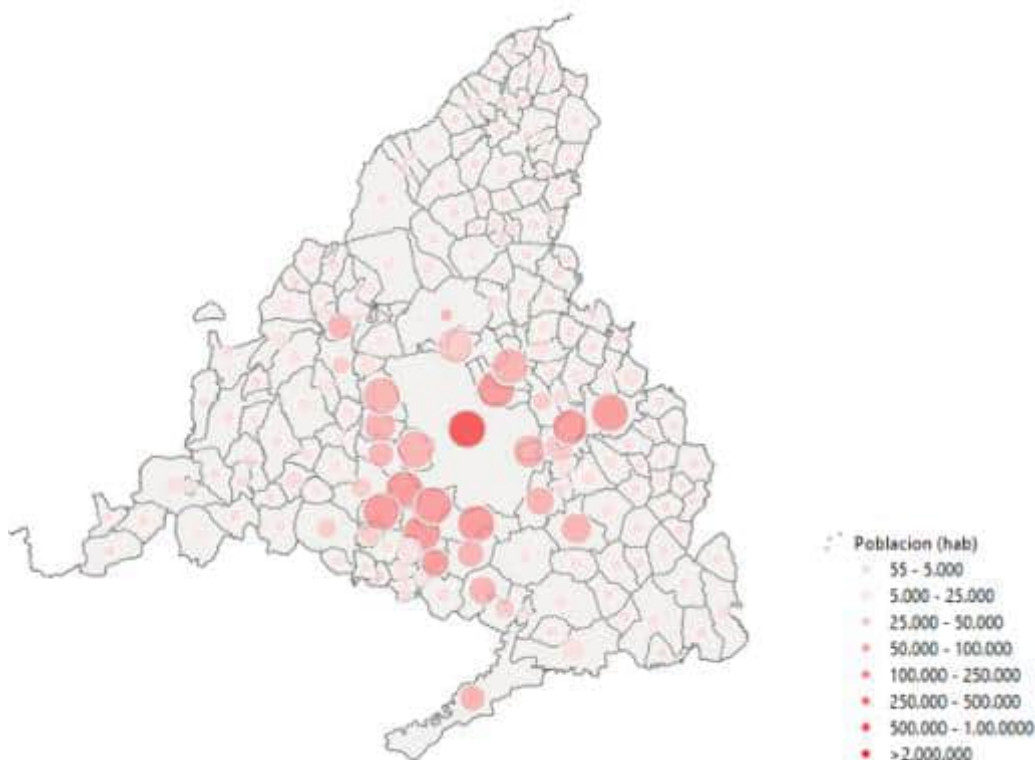


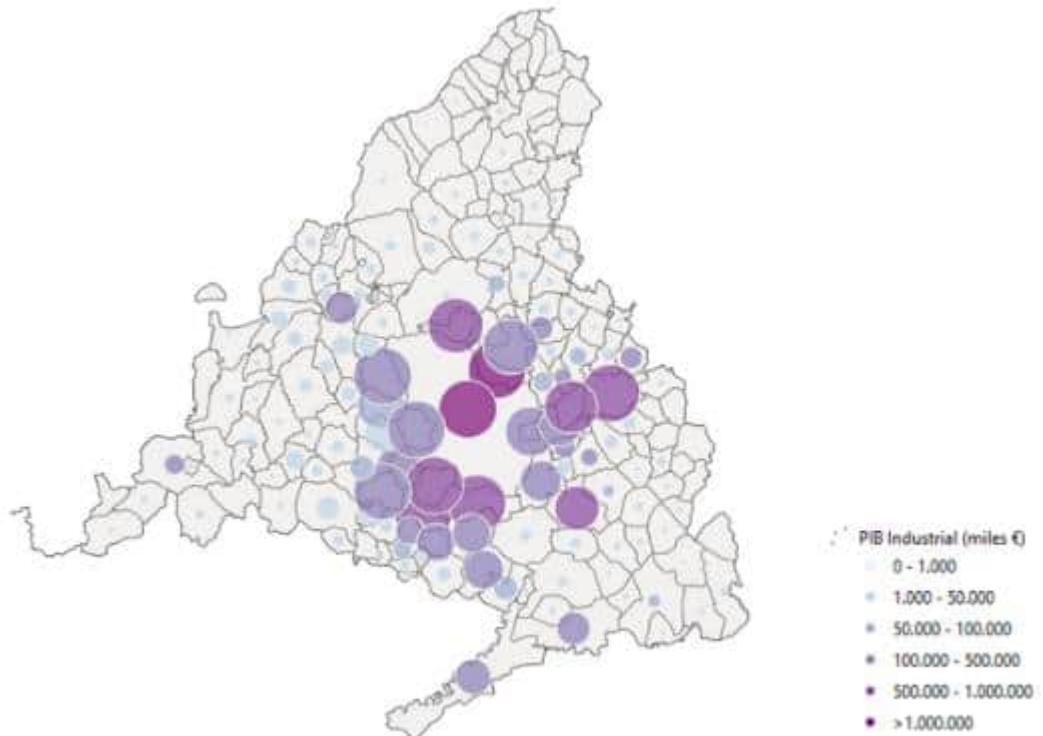
Imagen: Población total (habitantes) por municipio en la Comunidad de Madrid.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE, 2021

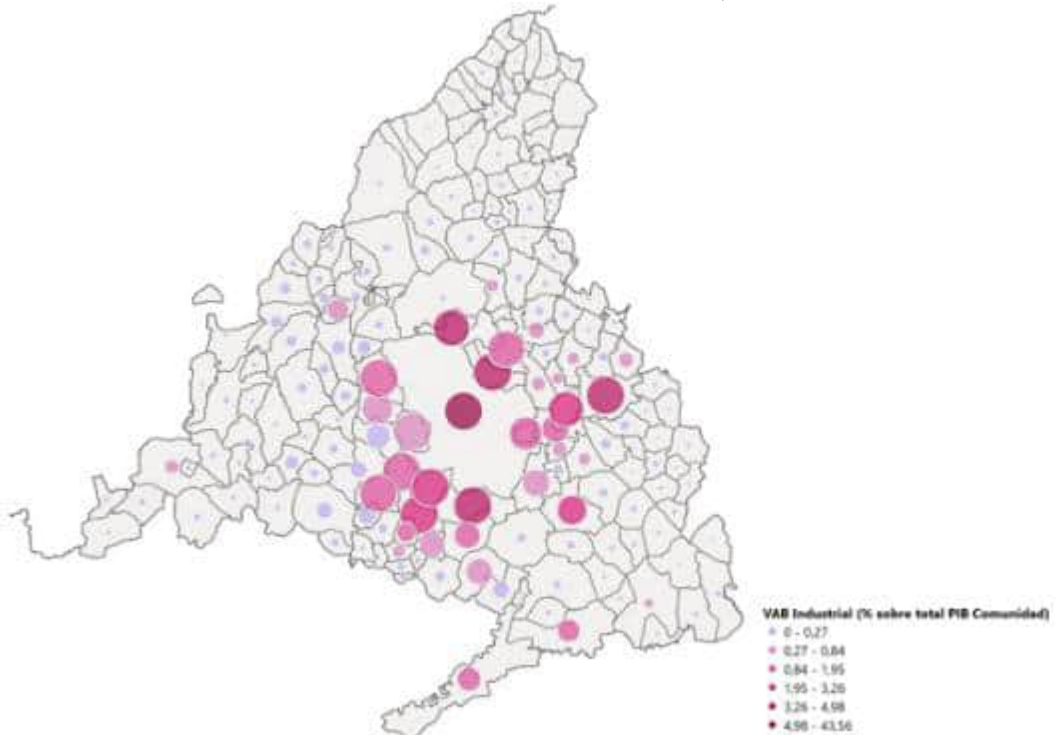
- PIB (Producto interior Bruto)

La población de la Región Metropolitana Madrileña manifiesta una concentración de riqueza en la primera zona norte metropolitana en la que se ubican cinco de los 10 municipios más ricos a nivel nacional. Le siguen Madrid capital y la primera corona de la zona Sur.

Por el contrario, el Valor Añadido Industrial Bruto industrial se sitúa en Madrid capital y en el arco sureste metropolitano en el que se localizan, en el corredor Este, los municipios próximos a Ajalvir.



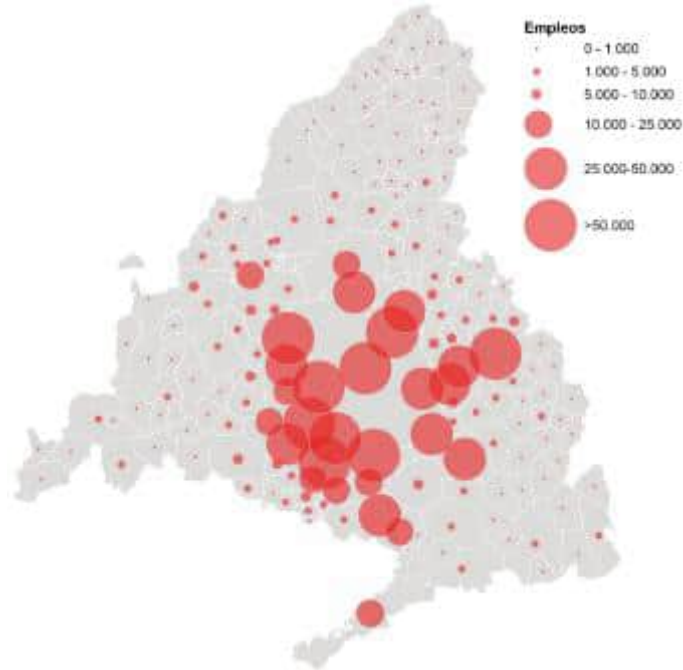
PIB Industrial (miles €) por municipio en la Comunidad de Madrid. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDE de la Comunidad de Madrid, 2019



VAB industrial aportado sobre el total del PIB Industrial de la comunidad de Madrid. (miles €)
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDE de la Comunidad de Madrid, 2019.

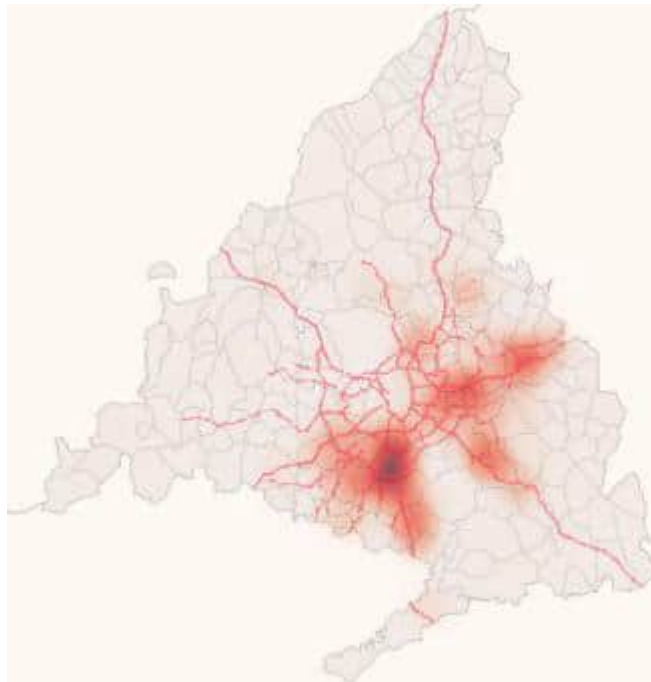
- Empleo

La distribución del empleo se sitúa en Madrid capital y en el arco sureste metropolitano. Ajalvir se localiza en el entorno directo del eje este.



Empleos de la Comunidad de Madrid. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDE de la Comunidad de Madrid, 2020.

Lo recogido genera el siguiente “mapa de calor de la actividad industrial y logística de la Región Metropolitana Madrileña.



Concentración de los sectores industriales y logísticos en la Comunidad de Madrid. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Planea.

2.4.1.7. Infraestructuras para el transporte de mercancías

- Centros de Transporte por Carretera

La Región Metropolitana Madrileña concentra los principales centros de transporte por carretera que se localizan en el corredor Este y Sur aunque falte implantaciones de dimensiones y características adecuadas a las nuevas demandas.



Principales centros de Transporte por carretera. Fuente: Ministerio de Fomento

- Centros Logísticos de Adif

La Región Metropolitana Madrileña concentra los principales Centros de Logísticos de Adif y se posiciona en la centralidad de los corredores ferroviarios.



Instalaciones logísticas de ADIF clasificadas según número de trenes tratados (2012). Fuente: ADIF



- Corredores Ferroviarios

La Región Metropolitana Madrileña se encuentra en la centralidad de las implantaciones logísticas ferroviarias. Esto permite considerar el futuro potencial de competir con este medio de transporte de mercancías. En la actualidad, en España un porcentaje muy bajo (4%) de las mercancías transportadas se transporta por tren siendo el principal medio de transporte el de carretera. A tal fin, en Madrid capital se están desarrollando Proyectos como el de Vicálvaro para mejorar la oferta además de los Existentes en el Abroñigal y Coslada.

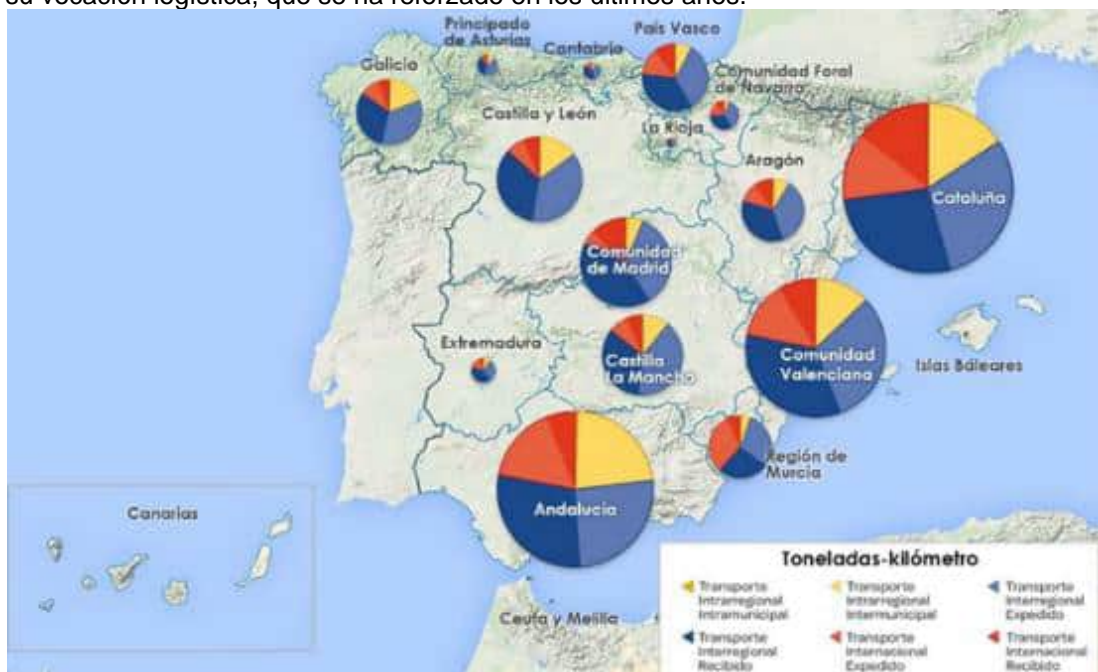
- Demandas de mercancías

La Región Metropolitana Madrileña es junto con Barcelona y Valencia el generador de las mayores demandas de mercancía general lo que viene reforzado lo que se deduce de los aspectos anteriores en cuanto a la demanda y necesidad de dar respuesta adecuada a su vocación logística.

2.4.1.8. Flujos del transporte de mercancías

- Flujos interprovinciales de mercancías por carretera.

La Región Metropolitana Madrileña se configura, por detrás de las CCAA de Cataluña, Andalucía y Valencia, como uno de los principales productores de productos transportados valiéndose de posición de centralidad en el transporte por carreteras. Esto implica el importante papel de la Región en su vocación logística, que se ha reforzado en los últimos años.



Estructura del transporte de mercancías por carretera (millones TM/Km) por tipo de desplazamiento, flujo y Comunidad Autónoma.

Fuente: Ministerio de transportes, Movilidad y Agenda urbana

- Flujos interprovinciales de mercancías por ferrocarril

La Región Metropolitana Madrileña concentra uno de los principales flujos interprovinciales de mercancías por ferrocarril. Los flujos recogen la centralidad de Madrid por la estructura radial de la red que constituye una oportunidad de desarrollo futuro de la utilización de las líneas convencionales de tráfico reforzando el uso de transporte mercancías.



Principales flujos de transporte ferroviario de viajeros de larga distancia y media distancia.
Fuente: Ministerio de transporte, Movilidad y Agenda Urbana



Principales flujos de transporte ferroviario de viajeros de mercancías de medio y largo recorrido.
Fuente: Ministerio de transporte, Movilidad y Agenda Urbana

- Flujos interprovinciales de mercancías por el sistema portuario

La estructura radial y la intensidad de usos de la Región Metropolitana Madrileña la posiciona como la mejor conexión con los puertos españoles especialmente con los de Valencia (Puerto natural del principal centro de consumo del sistema español) y que tiene el mayor corredor ferroviario de transporte de mercancías por carretera (Eje A3).



Las mercancías en tránsito, que pasan por nuestros puertos pero que generalmente tienen como destino final otros países, con más de 154 millones de toneladas, y que representan el 28% de las mercancías movidas, crecieron un 4%, y sitúan a los puertos españoles como una de las principales alternativas para la conexión entre continentes. Igualmente, el tráfico de vehículos industriales cargados de mercancías que utilizan el transporte marítimo como mejor opción para determinadas distancias, ya supera los 65 millones de toneladas transportadas, lo cual ha supuesto que cerca 3 millones de vehículos industriales embarcaran/desembarcaran en los puertos españoles.



Puertos Secos y terminales marítimas interiores. Fuente: Ministerio de Fomento

Como se recoge en la anterior imagen, dos de los puertos secos y terminales marítimas interiores existentes en el país se localizan en el corredor Este (A-2) al que está vinculado el municipio de Ajalvir.

- Flujos interprovinciales de mercancías en el sistema aeroportuario

La Región Metropolitana Madrileña concentra uno de los principales flujos interprovinciales de mercancías en el sistema aeroportuario. El tráfico de mercancías aeroportuario de la Región es también de centralidad participando en casi el 60% del total de lo transportado y, contando con una buena accesibilidad y conectividad desde los espacios periféricos del área metropolitana.

Entre los aeropuertos con mayor tráfico de mercancías en España en 2020 y 2021 se sitúa el Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Este aeropuerto movilizó 401.133.380 kg de carga a lo largo de 2020, lo que representa una caída del 28,4% respecto a 2019, pero en 2021 el total fue de 523.582.582 kg de que supone un 29,98% de crecimiento y valores cercanos a la situación prepandémica. Su posición estratégica y su condición de capital le sitúan en el centro de muchas de las operaciones de tráfico aéreo en España, sobre todo por el gran volumen de tráfico con América, pero también con Oriente Medio, Asia, Europa y África.



El municipio de Ajalvir se localiza en el ámbito de influencia directa de este aeropuerto ya que la mayoría de su superficie se localiza en círculo de menos de un kilómetro de distancia, por lo que se posiciona muy favorablemente para posibles desarrollos logísticos vinculados a este medio de transporte.



Principales aeropuertos de carga pertenecientes a la red de Aena.
Fuente Ministerio de Fomento y Aena

2.4.1.9. La Región Metropolitana Madrileña principal polo logístico nacional

La logística es una actividad que ha tenido un auge extraordinario en los últimos años. Las principales claves de este intenso desarrollo se centran en su relación con distintos procesos asociados a la globalización económica y al despliegue espacial del territorio red y se toma Madrid como ejemplo por ser el principal nodo articulador de la logística sobre el territorio español.

Si bien se solía identificar a las empresas logísticas con simples transportistas, cuya función era la del traslado de mercancías de un punto a otro, la evolución reciente del sector supone la integración de las actividades de transporte con una serie de servicios más complejos. Esta actividad entendida como el conjunto de “servicios puente entre fabricantes de mercancías y clientes” incluiría –además del transporte- las actividades de gestión, de inventarios y pedidos, fraccionamiento de carga, almacenamiento, facturación, ensamblaje y empaquetado final, etc.

La logística se puede definir como el proceso de planeamiento, implementación y control eficiente y a costos razonables del flujo y almacenamiento de materias primas, inventarios de productos en proceso, de productos terminados y de toda la información relacionada comprendida entre el punto de origen y el punto de consumo final, con el fin de lograr la satisfacción de los requerimientos del cliente. O más sencillamente, “es el arte de asegurar que los productos correctos lleguen al lugar correcto, en correcta cantidad en el momento correcto, satisfaciendo así el nivel de servicio exigido por el cliente al menor coste posible”.



Hay una serie de factores clave que explican el fuerte desarrollo experimentado por esta actividad en los últimos años. Entre ellos están:

- La globalización económica que implica que en la actualidad la mayoría de las actividades de producción, distribución y comercialización de mercancías deban considerarse como globales.
- La internacionalización de las relaciones económicas, una vez que los espacios de acumulación de pequeña escala se han ido desbordando e integrando en espacios de intercambio más extensos.
- El desbordamiento de los espacios de acumulación nacional (el “mercado interno” nacional).
- Un incremento notable de los flujos entre regiones, países y continentes, en un constante intercambio de productos y servicios.
- El desarrollo y construcción de nuevas infraestructuras de transporte cada vez más densas y con mayor capacidad, todo lo cual ha disminuido notablemente los costes del transporte.

Por tanto, la distribución de productos globales implica la necesidad de infraestructuras complejas de circulación de flujos y la existencia de lugares especializados de almacenamiento, gestión de stocks, fraccionamiento de carga, intercambio, etc. Los espacios logísticos trascienden la mera función del almacenaje y la distribución para albergar muchas otras funciones, como por ejemplo las derivadas de las diferentes pautas de consumo de cada país, que implican la necesidad de realizar determinadas operaciones de embalaje final o de adaptación al consumidor de los productos, y que por tanto demandan instalaciones logísticas específicas para realizarlas. Por otra parte, la deslocalización industrial refuerza la importancia de las actividades logísticas de gestión de flujos y mercancías, sobre todo en torno a los principales centros de consumo

La externalización creciente de las actividades logísticas por parte de las empresas productivas supone que éstas prefieran centrarse en el negocio principal (core business) y dejen la logística en manos de operadores especializados. Los operadores logísticos están asumiendo así la gestión completa desde la salida de la cadena de producción hasta su entrega final.

En la actualidad uno de los factores estratégicos en el desarrollo de la logística en un país es la presencia en su territorio de un hub o nodo de conexión de mercancías de primer orden, ya que actuará como aglutinador e impulsor de las actividades logísticas en su entorno.

El nacimiento y desarrollo creciente del comercio electrónico implican una eficaz gestión logística sin la cual éste sería imposible. Por último, la creciente intermodalidad supone la necesidad de cambios entre modos de transporte: aéreo, ferroviario, por carretera, marítimo, etc.

De manera que la logística se manifiesta como un sector clave en el funcionamiento integrado del territorio red urbano, en tanto en cuanto posibilita la circulación de mercancías y flujos materiales que alimentan y acoplan a las máquinas de producción y consumo, gestiona en tiempo esos suministros, materializa la apropiación y vertido de recursos en otros territorios y, finalmente permite la integración de todas las máquinas de acumulación integradas en un sistema sincrónico, en un mercado común cada vez más globalizado.

El mercado logístico español es el quinto en el contexto europeo (en términos de volumen), mientras que internamente el sector representa ya casi el 11,5% del PIB y viene experimentando desde los últimos años 90 importantes ritmos de crecimiento. Considerando que, como se ha dicho, los niveles de externalización de la actividad logística española todavía son muy bajos con respecto a Europa, el potencial de crecimiento del sector parece estar garantizado en el futuro inmediato. Así, en 2004, los 34 operadores logísticos más importantes de nuestro país facturaron 9.656 millones de €, con un incremento del 17% con respecto a 2003.



España destaca mundialmente por su potente red de infraestructuras aéreas, terrestres, ferroviarias y marítimas y por la calidad de los servicios de estas, estructura que favorece el desarrollo y crecimiento de la logística y el transporte de la economía española.

- La cifra de negocio anual del sector alcanza los 111.000 millones de euros.
- El sector genera casi un millón de puestos de trabajo.
- Existe una alta concentración empresarial con alrededor de 197.000 compañías vinculadas al sector.

Hoy en día, que la Región Metropolitana Madrileña es la región de España que cuenta con la mayor concentración de infraestructuras logísticas y de transportes, con más de 38 millones de metros cuadrados dedicados al sector. Madrid acapara el 75% de las compañías logísticas de España.

Asimismo, la actividad logística de Madrid representa el 5,7% del PIB regional con más de 9.500 millones de euros anuales gracias a las 32.000 empresas, en las que trabajan más de 174.000 personas. Las inversiones extranjeras apuestan por los parques logísticos de la Región Metropolitana de Madrid. Madrid se ha convertido en uno de los principales puntos neurálgicos de desarrollo a nivel internacional, consiguiendo ser un enclave crucial para Europa. Por ello la Región Metropolitana de Madrid acapara el 75% de las compañías logísticas y de transporte de España.

La ciudad madrileña se presenta como una zona segura para el desarrollo de nuevas compañías, así como para la ampliación de las instalaciones de las empresas ya existentes. El mercado madrileño forma el 85% de las inversiones extranjeras que se producen en el país.

- Las implantaciones logísticas de la Región Metropolitana Madrileña

Entre las principales implantaciones logísticas principales de la Comunidad de Madrid se encuentra el eje Madrid Capital y el Corredor de Henares.

Actualmente, la Región Metropolitana de Madrid tiene grandes parques logísticos, entre los que se encuentran el Centro de Transportes de Coslada, Madrid Puerto Seco, así como el núcleo logístico de San Fernando de Henares, destacando sobre otros. Esta zona es llamada la “milla de oro de la logística en España”. Su ubicación es inmejorable junto al aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas y el corredor que abre la A-2, la autovía que va de la capital a Barcelona, comprendiendo municipios como Coslada o San Fernando de Henares.

Según la consultora inmobiliaria CBRE, **en este eje de la A-2 hay construidos 5,7 millones de metros cuadrados de suelo logístico**, algo más de la mitad del total de toda la zona centro.

Muchas empresas nacionales e internacionales se han instalado en Coslada debido a su cercanía a Barajas y al Puerto Seco, una terminal ferroviaria con servicio de aduanas conectada con los cuatro principales puertos marítimos del país.

- Las grandes infraestructuras logísticas de la Comunidad de Madrid

Las infraestructuras logísticas de la Comunidad de Madrid se articulan en base a una potente red de transporte de alta capacidad, sobre la que gravitan una serie de ámbitos especializados en la actividad logística donde se ubican los principales espacios para la gestión de los flujos de mercancías. De este modo se materializan los canales de circulación de mercancías y los nodos donde estas se gestionan.

La superficie bruta total de los ámbitos de uso exclusivo logístico en la Región Metropolitana Madrileña alcanza casi los 10 millones de m²s, existiendo otros 5 millones de m²s en la cercana provincia de Guadalajara y, casi otros 2 millones en ámbitos mixtos (cuya superficie total rondaría los 7,5 millones), lo que suma un total de unos 17 millones de m²s.



Dentro de estas infraestructuras logísticas se encuentran las de Mercamadrid, el centro de transportes de Mercancías de Madrid (CTM), el centro de transportes de Coslada (CTC), el centro de almacenamiento, distribución, servicios e Industria de Getafe (CADSI), la red logística de Renfe, el puerto seco de Coslada y el Centro de carga aérea de Coslada.

Junto con estas infraestructuras existentes se están acometiendo distintos proyectos entre los que destacan por su importancia 3 ampliaciones: la ampliación de Mercamadrid, la del CTC de Coslada, y la del Centro de Carga de Barajas, y dos nuevas plataformas en Mecó: el Parque Industrial y Logístico R-2 y el Parque de Actividades Económicas (SUS AE-)

- Otras zonas logísticas de la Comunidad de Madrid

Alrededor de las grandes infraestructuras de uso exclusivo logístico de la Región Metropolitana Madrileña se han desarrollado otras zonas logísticas con diferentes especializaciones en el mercado, por uso, localización y precios, en función de tipo de inmueble y el perfil de la actividad logística desarrollada.

El gran desarrollo de las infraestructuras viarias de alta capacidad en los últimos años (orbitales, radiales de peaje) no sólo ha permitido la descentralización y el desarrollo de la actividad logística en las coronas metropolitanas, sino también el desbordamiento hacia las provincias limítrofes.

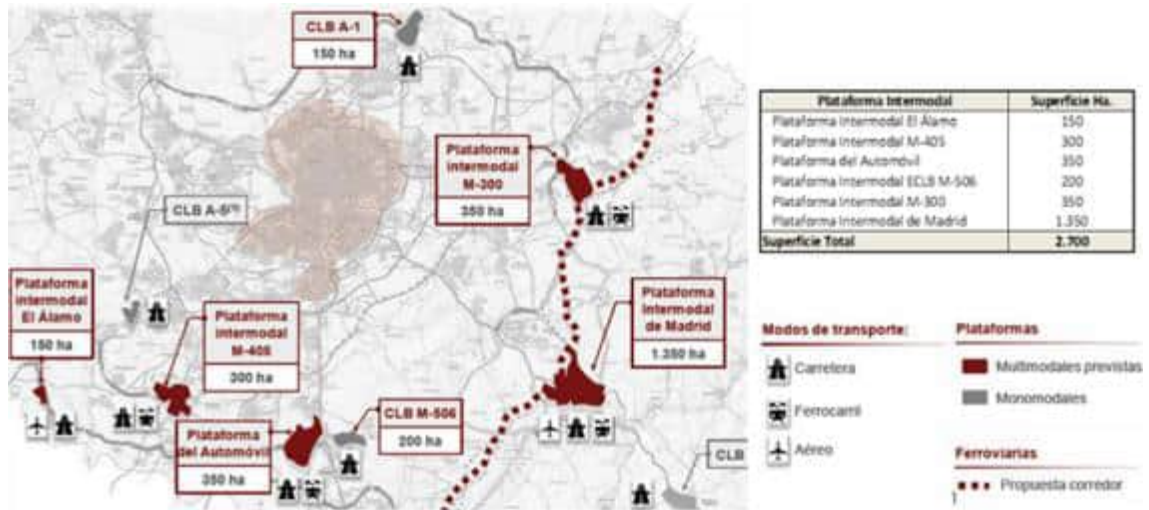
En la primera corona de “logística de proximidad”, situada en el interior de la M-40 / M-45. En esta zona se situarían las empresas de logística, almacenaje, distribución, etc. cuya actividad fundamental sería la paquetería, la alimentación o la distribución capilar en la Región metropolitana Madrileña, para productos con rotación de stocks muy elevada en los que el tiempo es un factor clave, buscando la reducción en los tiempos de distribución.

Es en la segunda corona de “logística de distribución regional”, que estaría situada entre la M-45, la M-50 y los límites de la Comunidad de Madrid (excepto el arco noroeste, que no tiene apenas actividad logística) donde se sitúa el ámbito que afecta directamente al municipio de Ajalvir. La actividad predominante en esta zona (aproximadamente el 70%) sería la distribución dentro de la Comunidad de Madrid, orientándose el resto a la distribución en otras comunidades cercanas. El tipo de instalaciones sería muy variado, desde grandes polígonos consolidados donde conviven usos logísticos e industriales a nuevas promociones logísticas exclusivas. Como ejemplos pueden mencionarse **los existentes en Ajalvir**, Torrejón, Paracuellos, Fuenlabrada, Arganda, Rivas y Alcalá de Henares.

2.4.1.10. Planificación autonómica de transporte y logística.

El Instituto Madrileño de Desarrollo (IMADE) puso en marcha en 2011 la Fase I del Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid con la licitación del contrato de servicios de asistencia técnica para la redacción del Proyecto de Alcance Regional.

A fecha de hoy la redacción de dicho documento está paralizada, pero en su momento sirvió de reflexión y análisis sobre la situación de las plataformas logísticas e introdujo la necesidad de coordinar en un futuro la creación de nuevos ámbitos vinculados a las infraestructuras existentes y a la necesidad de su refuerzo o de potenciación de zonas más débiles.



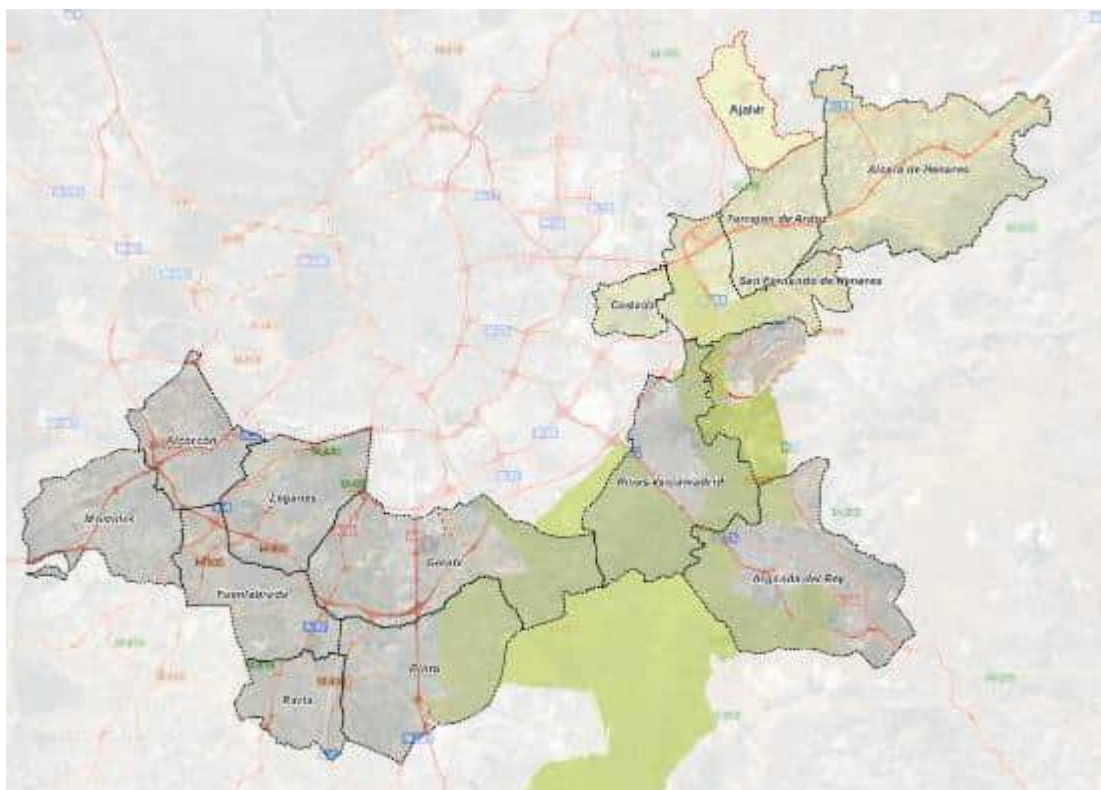
Planificación autonómica relacionada con el transporte y la Logística en Madrid.
Fuente Madrid Plataforma Logística

2.4.2. Necesidad de suelo industrial y logístico en el Arco Sureste de la Región Metropolitana Madrileña

Establecida y motivada la importancia de la Región Metropolitana Madrileña en la implantación industrial y logística y, en concreto en su Arco Sureste entre el Corredor Extremadura - Portugal y Corredor del Henares procede analizar, puesto que Ajalvir está directamente vinculado con el corredor de la A-2, las perspectivas y tendencias de las localizaciones industriales y logísticas que se demanden en la zona sur este de la Región Metropolitana centrándonos en el corredor de la A-2.

La perspectiva demográfica

El Arco Sureste afecta una superficie total de 557,69 Km² que representa el 6,94% de la superficie de la comunidad autónoma. En ella se asienta una población de más de 1,727 millones de habitantes que representan el 26% de la población de la Región Madrileña y el 50% de la CAM sin considerar la capital. La densidad demográfica se sitúa en 3.097,46 Habitantes por Km² que significa más del triple de la media de la Región Madrileña.



Ajalvir en relación con los Municipios de la primera corona Sureste de la Región Metropolitana Madrileña.
Fuente: Elaboración Propia

CORREDOR	MUNICIPIO	Superficie (km ²)	Densidad (Hab/Km ²)	Población 2021 (hab)	TOTAL CORREDORES	
					POBLACIÓN (Hab) por corredor	% POBLACIÓN por corredor sobre total Comunidad
A-5	Alcorcón	33,60	5.084	170.817	380.456	5,64%
	Móstoles	44,97	4.662	209.639		
A-42/A-4	Fuenlabrada	39,21	4.902,65	192.233	748.316	11,08%
	Getafe	78,69	2.326,79	183.095		
	Leganés	43,25	4.341,32	187.762		
	Parla	24,98	5.271,78	131.689		
	Pinto	62,03	863,08	53.537		
A-3	Arganda del Rey	80,32	702,02	56.386	149.311	2,21%
	Rivas-Vaciamadrid	67,35	1.379,73	92.925		
A-2	Alcalá Henares	88,11	2.224	195.982	449.339	6,66%
	Coslada	12,03	6.756	81.273		
	San Fernando de Henares	38,87	1.011	39.313		
	Torrejón de Ardoz	32,39	4.099	132.771		
Total corredor A-2		171,40	2.621,58	449.339	26,54%	26,01%
Total corredores		645,80	2.674,86	1.727.422		
TOTAL COMUNIDAD DE MADRID		8.030,9	840,66	6.751.251	1.727.422	25,59%

Población, superficie y densidad de la primera corona del Arco Sureste de la Región Metropolitana Madrileña por Corredores. Fuente: elaboración propia sobre datos de la ponencia catastral vigente.

Dentro de este ámbito global el corredor del Henares representa el 26,54% de la superficie y el 26% de su población. Con respecto al total de la comunidad, el eje de la A-2 aglutina un total de 171,40 km² de suelo que representan sólo un 2,03% de la comunidad y un 0,06% de su población total.



La perspectiva Económica

En lo relativo a la aportación al PIB, el Arco Sureste Metropolitano contribuye, según datos recientes, en un 17,28% del PIB de la Región Metropolitana Madrileña y en un 28,36% del mismo al sector industrial y logístico. En la siguiente tabla se recogen los datos de cada corredor:

CORREDOR	MUNICIPIO	PIB 2019 (miles €)	PIB per cápita 2019	VAB INDUSTRIAL (miles €)	% PIB INDUSTRIAL sobre Comunidad Madrid	TOTAL CORREDORES			
						PIB 2019 (miles €)	% PIB 2019 sobre Comunidad Madrid	VAB INDUSTRIAL (miles €)	% VAB INDUSTRIAL sobre Comunidad Madrid
A-5	Alcorcón	4.149.473	24.335	437.769	1,95%	7.547.405	3,12%	733.729	3,27%
	Móstoles	3.397.932	16.244	295.960	1,32%				
A-42/A-4	Fuenlabrada	4.125.007	21.296	632.776	2,82%	17.416.444	7,21%	2.596.701	11,58%
	Getafe	5.382.812	29.354	907.004	4,04%				
	Leganés	4.730.356	24.915	541.626	2,41%				
	Parla	1.564.744	12.025	188.395	0,84%				
	Pinto	1.613.525	30.719	326.900	1,46%				
A-3	Arganda del Rey	2.143.704	38.703	686.628	3,06%	3.960.585	1,64%	839.246	3,74%
	Rivas-Vaciamadrid	1.816.881	20.611	152.618	0,68%				
A-2	AlcaláHenares	5.406.093	27.632	968.231	4,32%	12.810.847	5,30%	2.190.656	9,77%
	Coslada	2.628.903	32.193	269.725	1,20%				
	San Fernando de Henares	1.798.465	45.609	221.751	0,99%				
	Torrejón de Ardoz	2.977.386	22.663	730.948	3,26%				
Total corredor A-2		12.810.847	32.024	2.190.656	9,77%	30,70%			
TOTAL COMUNIDAD DE MADRID		241.548.660	35.913	22.431.246		41.735.281	17,28%	6.360.332	28,35%

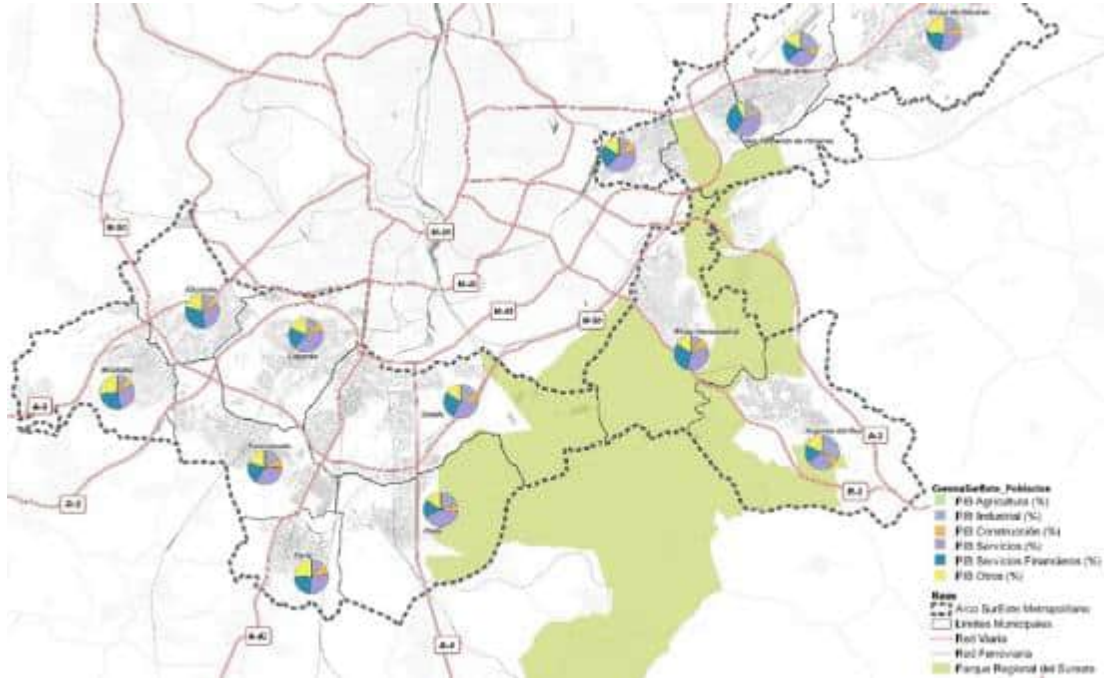
PIB total (miles €) y PIB per cápita (€) 2019 y VAB industrial de los municipios de la corona Sureste Metropolitana agrupados por los principales corredores.

Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

La aportación del corredor de la A-2, vinculado a Ajalvir, es de un 9,77% del sector industrial y logístico y un 5,30% del PIB en relación con la Comunidad de Madrid. Hay que resaltar que este corredor es el segundo que más aportación realiza al total acumulado pero, como se contempla en la siguiente tabla, la repercusión por extensión es la mayor tanto en PIB global como en PIB industrial.

CORREDOR	MUNICIPIO	Superficie (km ²)	PIB 2019 (miles €)	PIB 2019/Sup (miles €/km ²)	VAB INDUSTRIAL (miles €)	VAB INDUSTRIAL por Km ² (miles €/km ²)
A-5	Alcorcón	33,60	4.149.473	123.496,22	437.769,40	13.028,85
	Móstoles	44,97	3.397.932	75.559,97	295.959,88	6.581,27
A-42/A-4	Fuenlabrada	39,21	4.125.007	105.202,93	632.776,07	16.138,13
	Getafe	78,69	5.382.812	68.405,29	907.003,82	11.526,29
	Leganés	43,25	4.730.356	109.372,39	541.625,76	12.523,14
	Parla	24,98	1.564.744	62.639,87	188.395,18	7.541,84
	Pinto	62,03	1.613.525	26.012,01	326.900,17	5.270,03
A-3	Arganda del Rey	80,32	2.143.704	26.689,54	686.628,39	8.548,66
	Rivas-Vaciamadrid	67,35	1.816.881	26.976,70	152.618,00	2.266,04
A-2	AlcaláHenares	88,11	5.406.093	61.356,18	968.231,26	10.988,89
	Coslada	12,03	2.628.903	218.528,93	269.725,45	22.421,07
	San Fernando de Henares	38,87	1.798.465	46.268,72	221.750,73	5.704,93
	Torrejón de Ardoz	32,39	2.977.386	91.923,00	730.948,26	22.567,10
Total corredor A-2		171,40	12.810.847	74.742,40	2.190.656	12.780,96
Total corredores		646	41.735.281	64.625,71	6.360.332	9.848,76
TOTAL COMUNIDAD DE MADRID		8.031	241.548.660	30.077,48	22.431.246	2.793,12

Repercusión del PIB total (miles €) y VAB industrial de los municipios de la corona Sureste Metropolitana por km² de extensión. Fuente: Elaboración propia. Datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid



Distribución PIB en municipios de la corona Sureste metropolitana por sectores (%) económicos. Fuente: Elaboración propia. Datos del Instituto de Estadística de la CAM, 2019.

En definitiva, la repercusión que tiene el Arco Sureste metropolitano en la riqueza económica de la región es fundamental y, dentro de este marco, el corredor del Henares ocupa un lugar predominante tanto por su aportación neta como por la relación de esta con la superficie de los municipios que lo integran.

Por ello resulta muy importante que el futuro desarrollo de suelo en Ajalvir preste especial atención a las necesidades y vocaciones industriales y logísticas para mantener e incluso incrementar la riqueza económica del municipio y la calidad de vida de sus habitantes y de la Región Metropolitana Madrileña.

La superficie Industrial existente y planificada

El suelo industrial del Arco Sureste Metropolitano en su primera corona supone el 70% del total de la Región Metropolitana dentro del suelo urbanizable que representa el 85% del previsto en la esta región. En este marco el Corredor del Henares el que aporta la segunda mayor cantidad (un 27,99% del total) y el que tiene mayor cantidad de suelo industrial y logístico urbanizable o previsto por el planeamiento.

Por ello, es importante que el Plan General de Ajalvir contemple las características y tendencias del Arco Sureste y, con más detalle del Corredor del Henares para decidir en sinergia con las perspectivas y tendencias de las demandas previsibles su ordenación y dimensión.



CORREDOR	MUNICIPIO	Suelo Industrial bruto (m2)	Suelo Industrial Urbanizable(m2)	SUELO INDUSTRIAL EXISTENTE		SUELO INDUSTRIAL URBANIZABLE	
				Sup Industrial Existente por corredor (m2)	% S Industrial Existente por corredor	Suelo Industrial Urbanizable por corredor (m2)	% Industrial Urbanizable por corredor
A-5	Alcorcón	3.046.484	14.210.736	6.301.479	10,94%	36.801.125	7,61%
	Móstoles	3.254.995	22.590.389				
A-42/A-4	Fuenlabrada	7.845.239	5.433.526	27.652.532	48,03%	201.459.892	41,66%
	Getafe	9.276.486	86.961.276				
	Leganés	3.509.939	89.814.100				
	Parla	1.337.622	16.728.705				
	Pinto	5.683.246	2.522.285				
A-3	Arganda del Rey	5.921.132	14.210.736	7.508.195	13,04%	16.733.021	3,46%
	Rivas-Vaciamadrid	1.587.064	2.522.285				
A-2	Alcalá de Henares	9.033.285	180.376.324	16.114.520	27,99%	228.548.576	47,27%
	Coslada	2.475.898	0				
	San Fernando de Henares	2.071.166	0				
	Torrejón de Ardoz	2.534.172	48.172.252				
TOTAL		57.576.726	483.542.615				

Suelo industrial y logístico existente y urbanizable. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro e IDEM-Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

Tipología de parcelas en suelo industrial.

La superficie neta de las parcelas supone el 69% del suelo clasificado. De ellas el **38%** son menores de 5.000 m²s, el 21,4 % está entre 10.000 y 25.000 m²s y el 24,2 % mayores de 25.000 m²s.

Los porcentajes son similares en el corredor de la A-2 en el que el porcentaje de parcelas por debajo de los 5.000 m² de superficie es inferior, el 26%, y el de parcelas por encima de los 25.000 m² es superior, el 32%.

Esta situación de rangos mayoritarios de tamaño de parcelas evidencia que estas superficies de parcelas industriales y logísticas del Arco Sureste son derivadas o proceden de polígonos industriales convencionales o concebidos para la implantación de instalaciones manufactureras, pero no para las necesidades en tamaños de las nuevas necesidades logísticas que requieren mayores tamaños de parcela para naves en las que se puedan dar propuestas de segregación o división y que, como veremos más adelante, deban superar extensiones de 25.000 m²s.



CORREDOR	MUNICIPIO	Superficie de parcelas por rangos (m2)							Totales
		< 1.000 m2	1.000 - 2.500	2.500 a 5.000	5.000 a 10.000	10.000 a 25.000	25.000 a 50.000	> 50.000 m2	TOTAL (m2)
A-5	Alcorcón	458.304	487.408	392.297	423.307	377.982	248.799	0	2.388.098
	Móstoles	270.368	365.481	406.801	427.373	468.166	279.557	58.530	2.276.275
A-42/A-4	Fuenlabrada	940.725	1.138.018	852.674	795.061	570.564	75.230	588.336	4.960.608
	Getafe	324.826	430.024	623.507	773.568	1.206.339	965.721	1.443.850	5.767.834
	Leganes	127.358	190.057	542.562	445.694	397.005	98.390	249.438	2.050.503
	Parla	74.521	58.232	136.871	124.677	62.986	0	52.250	509.536
	Pinto	92.075	450.947	740.310	1.023.548	1.510.683	619.771	334.844	4.772.178
A-3	Arganda del Rey	983.493	742.338	753.753	0	931.881	175.256	630.283	4.217.003
	Rivas-Vaciamadrid	233.802	0	161.076	262.012	201.687	78.422	77.004	1.014.003
A-2	Alcalá de Henares	292.695	272.618	769.056	961.641	1.656.538	1.040.945	1.439.609	6.433.102
	Coslada	53.941	125.404	222.686	572.632	625.142	128.502	59.162	1.787.469
	San Fernando de Henares	112.646	181.568	116.914	150.428	238.262	192.497	641.677	1.633.993
	Torrejón de Ardoz	342.285	356.810	329.583	335.821	243.514	247.569	63.546	1.919.128
Total Suelo (m2) Corredor A-2		801.567	936.401	1.438.239	2.020.521	2.763.455	1.609.513	2.203.995	11.773.692
% por rango en corredor A-2		6,81%	7,95%	12,22%	17,16%	23,47%	13,67%	18,72%	100,00%
Total Suelo (m2) por rango		4.307.038	4.798.906	6.048.089	6.295.761	8.490.747	4.150.659	5.638.529	39.729.729
% por rango en total Arco		10,84%	12,08%	15,22%	15,85%	21,37%	10,45%	14,19%	

Superficie parcelas por rangos en m² de las áreas industriales y logísticas en el área Sureste metropolitana de la CAM. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro e IDEM-Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.

La superficie industrial ocupada y vacante

En la primera Corona del Arco Sureste de la Región Metropolitana Madrileña el 30,55% de la superficie vacante se da en parcelas dispersas por el tejido urbano industrial existente de superficie inferior a 5.000 m². El 32,49% de las parcelas de 5 a 25.000 m²s están vacantes e igualmente dispersas lo que dificulta su unión para conformar para parcelas de mayor superficie. En el rango de mayores de 25.000 m², el porcentaje de suelo vacante es del 22,53% en superficies no concentradas en el tejido industrial lo que hace difícil atender a demandas de mayor superficie de parcelas como reclaman las demandas logísticas recientes.

CORREDOR	MUNICIPIO	Porcentaje parcelas vacantes por rango respecto a superficie neta industrial (%)						
		< 1.000 m2	1.000 - 2.500	2.500 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 25.000	25.000 - 50.000	> 50.000
A-5	Alcorcón	1,39%	4,34%	13,46%	22,73%	22,20%	17,66%	-
	Móstoles	7,78%	13,90%	30,53%	23,61%	45,67%	80,15%	100,00%
A-42/A-4	Fuenlabrada	1,19%	4,26%	10,63%	25,71%	1,88%	0,00%	23,52%
	Getafe	9,70%	6,69%	21,07%	25,85%	18,27%	4,06%	3,96%
	Leganes	5,69%	9,17%	1,55%	5,35%	0,00%	0,00%	0,00%
	Parla	5,10%	13,23%	10,84%	4,06%	0,00%	-	-
	Pinto	0,26%	12,35%	11,77%	22,02%	21,89%	27,74%	0,00%
A-3	Arganda del Rey	11,45%	24,66%	31,74%	-	23,10%	0,00%	82,58%
	Rivas-Vaciamadrid	0,00%	-	2,98%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
A-2	Alcalá de Henares	2,19%	19,51%	24,13%	18,67%	15,56%	11,91%	12,48%
	Coslada	0,89%	2,01%	1,34%	3,90%	0,00%	0,00%	0,00%
	San Fernando de Henares	1,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	80,63%
	Torrejón de Ardoz	0,62%	3,54%	3,70%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PORCENTAJE VACANTE TOTAL RESPECTO A RANGO (%)		4,74%	10,03%	15,78%	16,80%	15,69%	14,53%	22,53%

Porcentaje de superficie vacante por rango de superficie respecto al total de superficie vacante por municipio y corredor. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la ponencia catastral e IDEM-Infraestructura de Datos Espaciales de la CAM



En la siguiente tabla se recoge el porcentaje de número de parcelas vacantes por rango de superficies y se comprueba que, lógicamente, la mayoría de las parcelas vacantes, un 79%, son las de menos de 5.000 m² y dentro de este porcentaje las más numerosas son las de menos de 1.000 m² que alcanzan un total del 39%.

		0-1.000	1.000-2.500	2.500-5.000	5.000-10.000	10.000-25.000	25.000-50.000	50.000 en adelante	Total general
A-5	ALCORCON	1,06%	0,99%	0,99%	0,99%	0,42%	0,07%	0,00%	4,52%
Total A-5		1,06%	0,99%	0,99%	0,99%	0,42%	0,07%	0,00%	4,52%
A-42/A-4	FUENLABRADA	2,12%	2,26%	1,69%	2,26%	0,07%	0,00%	0,07%	8,47%
	GETAFE	4,16%	1,13%	2,89%	1,98%	0,92%	0,07%	0,00%	11,15%
	LEGANES	1,69%	0,78%	0,14%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	2,82%
	MOSTOLES	7,06%	2,26%	2,47%	1,13%	1,06%	0,42%	0,07%	14,47%
	PARLA	1,98%	0,28%	0,35%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	2,68%
	PINTO	0,07%	2,26%	1,76%	2,47%	1,48%	0,35%	0,00%	8,40%
Total A-42/A-4		17,08%	8,96%	9,32%	8,12%	3,53%	0,85%	0,14%	47,99%
A-3	ARGANDA DEL REY	17,71%	7,83%	4,94%	0,00%	1,91%	0,00%	0,21%	32,60%
	RIVAS-VACIAMADRID	0,00%	0,00%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%
Total A-3		17,71%	7,83%	5,01%	0,00%	1,91%	0,00%	0,21%	32,67%
A-2	ALCALÁ DE HENARES	3,25%	2,12%	3,88%	1,91%	1,20%	0,28%	0,14%	12,77%
	COSLADA	0,07%	0,14%	0,07%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,49%
	SAN FERNANDO DE HENARES	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,28%	0,49%
	TORREJON DE ARDOZ	0,28%	0,56%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,06%
Total A-2		3,81%	2,82%	4,16%	2,12%	1,20%	0,28%	0,42%	14,82%
		39,66%	20,61%	19,48%	11,22%	7,06%	1,20%	0,78%	100,00%

Porcentaje de parcelas vacantes por rango de superficie respecto al total de parcelas vacantes por municipio y corredor. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la ponencia catastral e IDEM-Infraestructura de Datos Espaciales de la CAM

Conclusiones

Como se ha puesto de relieve en puntos anteriores, en la primera corona de la Región Metropolitana Madrileña la mayoría de las parcelas de suelo industrial existente tienen superficies por debajo de los 5.000 m², lo que está derivado de los polígonos o áreas industriales de los años 60 y 70 de parcelas de industrias manufactureras y que no se han remodelado para las nuevas demandas de las necesidades industriales y de la logística reciente.

En este contexto, el suelo vacante existente es consecuencia de esta situación que requiere ser invertida por la “puesta en carga” o creación de suelo que se adapte a las nuevas necesidades que, como se ha expuesto, debe recoger, tanto las necesidades de modernización de las industrias, como de localización de usos logísticos que encuentran mal posicionado en el Arco Sureste actual por el tamaño de las parcelas existentes y su dispersión en el suelo vacante.

Por tanto, las nuevas propuestas de suelo a crear en el municipio de Ajalvir para acoger usos industriales o logísticos deberán permitir una ordenación apoyada en la consideración del espacio basada más en la calidad y uso del mismo que en la cantidad, con una oferta de parcelas de mayor tamaño, ofreciendo superficies que permitan la parcelación interna a través de divisiones horizontales y complejos inmobiliarios creando una estructura en la que, en su caso sean residuales las manzanas menores de 5.000 m²s.

2.4.3. Necesidad de suelo industrial en el municipio de Ajalvir

Evolución del tejido industrial en Ajalvir

Ajalvir en sus inicios como municipio era predominantemente rural, con una economía basada en el sector primario y sin que la distancia a la capital tuviese gran influencia en su desarrollo. Fue a partir de la mejora global de las carreteras de la provincia, y a la creación del eje hoy conocido como Corredor del Henares en torno a la A-2, cuando comienza a crecer el tejido industrial. Este crecimiento se organiza, lógicamente, a ambos lados de la carretera bajo que une al municipio con la citada A-2, la M-108 y junto a la carretera M-113 que conecta con la M-50. Si bien la radial R-2 transcurre por el sur del municipio, tanto el enlace de entrada como el de salida se producen en su tramo final de conexión con la M-50.



La cercanía a la capital y al aeropuerto han convertido al municipio en un enclave idóneo para acoger usos de actividades económicas debido también a la saturación de suelos más cercanos a la capital pero con precios más altos por metro cuadrado con la consiguiente repercusión a la hora de poner en marcha una industria o un centro logístico.

En el apartado de génesis histórica, punto 2.1.1, de la presente Memoria se recogen las imágenes de la evolución del suelo industrial de Ajalvir a partir de las primeras naves que se construyen en los años 60 y 70 al sur y sur oeste del tejido urbano. Si bien en el municipio existían actividades industriales importantes vinculadas al sector primario, como la fábrica de harinas construida a principios de siglo, la notable mejora de la red viaria y la pertenencia, tangencial o real, del municipio a la Región Metropolitana madrileña se une al proceso de suburbanización de tipo industrial vinculado con la necesidad de provisión de materias desde la periferia al centro, debido a cercanía a la capital.

Los sectores económicos en el municipio.

Tal y como hemos recogido en puntos anteriores de la presente Memoria, y de acuerdo con los datos recogidos en la Base 2015 la estructura de unidades productivas en el municipio, agrupadas por sectores, es la siguiente:

Empresas sectores de empleo.						
Sector Productivo	Empresas % 2017	Empresas % 2018	Empresas % 2019	Empresas % 2020	Empresas % 2021	Empresas % 2022
Agricultura, Ganadería	0,92%	0,93%	0,83%	1,02%	1,22%	1,03%
Industria	29,09%	29,42%	28,48%	29,09%	29,69%	28,82%
Construcción	8,55%	9,05%	9,80%	10,07%	9,52%	10,36%
Servicios	61,44%	60,60%	60,89%	59,82%	59,57%	59,79%
TOTAL EMPRESAS	983	972	969	983	987	975

Evolución de empresas existentes.

Colectivo Empresarial. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Si bien los servicios son el primer sector económico estando siempre cerca del 60%, el sector industrial representa un valor muy alto en la producción de empleo y riqueza. La importancia de este sector industrial en la estructura económica del municipio se recoge en el siguiente cuadro en el que se tabulan y las unidades productivas en el sector de industria y energía. Las unidades productivas están en porcentaje por encima de los valores de su zona estadística y de la CAM, incluso por encima de la media de las tres áreas de análisis.

Empresas sectores de empleo.						
Sector Productivo Industrial	Empresas % 2017	Empresas % 2018	Empresas % 2019	Empresas % 2020	Empresas % 2021	Empresas % 2022
Ajalvir	29,09%	29,42%	28,48%	29,09%	29,69%	28,82%
Este metropolitano	17,84%	17,96%	18,01%	17,64%	17,62%	17,14%
Comunidad de Madrid	9,14%	9,31%	9,40%	9,49%	9,81%	9,49%
Porcentaje medio	18,69%	18,90%	18,63%	18,74%	19,04%	18,48%

Unidades productivas y empleos en el municipio, zona Este Metropolitano y CAM.

Fuente: Colectivo Empresarial. Dirección General de Economía. Ámbito: CAM

No obstante, el número total de afiliados a la Seguridad Social en la rama minería, industria y energía ha ido descendiendo en la medida en que las crisis y las mecanizaciones han afectado al sector acumulando un descenso total de un 17.37% en los últimos 12 años tabulados aun contando con incrementos puntuales, el mayor de ellos en el año 2015 (10%).



Año	Afiliados Ajalvir	Variación	Afiliados CAM	Variación
2009	1.992		240.751	
2010	1.741	-13%	231.381	-3,89%
2011	1.747	0%	221.230	-4,39%
2012	1.643	-6%	204.184	-7,71%
2013	1.704	4%	196.136	-3,94%
2014	1.553	-9%	193.576	-1,31%
2015	1.701	10%	196.362	1,44%
2016	1.710	1%	200.623	2,17%
2017	1.698	-1%	205.757	2,56%
2018	1.749	3%	208.074	1,13%
2019	1.801	3%	210.617	1,22%
2020	1.646	-9%	205.960	-2,21%

Evolución afiliados en alta laboral a la Seg. Social en sector Industrial
Fuente: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.



Evolución afiliados en municipio de Ajalvir en sector Industrial
Fuente: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

La importancia del sector se mide igualmente por el número de empleados que necesita para su desarrollo. Como se recoge en la siguiente tabla, el porcentaje de trabajadores afiliados a la seguridad social en la rama de Minería Industria y energía del municipio de Ajalvir está en torno al 40% del total mientras que en la comunidad de Madrid y en la zona este metropolitano está en el 6 y 16 por ciento respectivamente.



AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL								
Por Rama de Actividad	Ajalvir						Zona Este Metropolitana 2020	Comunidad de Madrid 2020
	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
Minería, industria y energía	1.701	1.710	1.698	1.749	1.801	1.646	35.326	205.960
% sobre el total	41%	42%	42%	41%	40%	36%	16%	6%
Agricultura y ganadería	12,00	13,00	13,00	12,00	12,00	14,00	250	7.197
Construcción	248	210	189	304	343	337	21.400	183.409
Servicios de distribución y hostelería	839	921	916	803	823	878	88.790	868.554
Servicios a empresas y financieros	552	545	483	627	741	838	41.002	1.026.115
Inmobiliarias	18	17	23	20	17	15	34.462	916.352
Otros servicios	740	624	696	786	792	793	1.342	33.119
Total	4.110	4.040	4.018	4.301	4.529	4.521	222.572	3.240.706

porcentajes de afiliados por rama de actividad.

Fuente: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

El mayor porcentaje sigue siendo, en los tres casos, el de los empleados que trabajan en el sector servicios ya que en Ajalvir está por encima del 52% llegando al 56% en 2020. Pero aquí también la diferencia con los municipios vecinos y el total de la Comunidad Autónoma es grande ya que en el caso de la zona este metropolitana sube hasta un 74% y un 88% en la CAM el número de empleados dentro del sector servicios, más de 25 puntos de diferencia en ambos casos.

Como se recoge en la siguiente tabla, el sector industrial imputa una media del 40% sobre el PIB Municipal, con una repercusión media en el periodo 2015-2019 de **25.745 €/per cápita** (que suponen 5 y 6 veces los valores de su entorno y de la CAM) y una media de 115.000 € para el municipio en el mismo periodo. Supone junto al sector servicios, los valores de mayor peso en el término municipal.

MACROMAGNITUDES ECONÓMICAS							
Producto Interior Bruto Municipal	Ajalvir					Zona Este Metropolitana 2019	CAM 2019
	2015	2016	2017	2018	2019		
Per Cápita total (euros)	62.789	63.642	65.402	61.620	62.238	27.804,00	36.250,00
Per cápita rama de minería, industria y energía (euros)	25.787	26.763	27.077	25.192	23.907	5.183	3.367
Porcentaje PIB (%)							
Agricultura	0,09	0,15	0,15	0,15	0,13	0,18	0,16
Minería, Industria y Energía	41,07	42,05	41,40	40,88	38,41	18,64	9,29
Construcción	4,44	5,09	4,95	4,52	5,69	7,86	5,48
Servicios de distribución y	25,86	24,69	26,11	26,78	26,43	32,69	23,50
Servicios a empresas y financieros	18,13	17,13	17,67	17,89	19,57	23,03	40,76
Otros servicios	10,41	10,89	9,72	9,78	9,77	17,60	20,81
Total servicios	54,40	52,71	53,50	54,45	55,77	73,32	85,07

Porcentajes de Producto Interior Bruto Municipal por ramas de actividad

Fuente: Estimación del Producto Interior Bruto Municipal. CAM: Dirección General de Economía

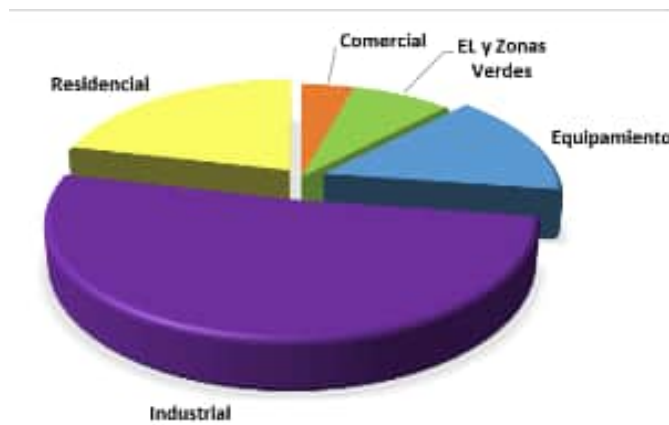


Superficies de suelo industrial en Ajalvir

Del total de 1.979,89 Has de suelo del municipio, el 6,357% es Suelo Urbano, el 1,42% Suelo Urbanizable y el restante es Suelo No Urbanizable.

La superficie de suelo urbano destinada a uso industrial en el municipio de Ajalvir refleja los siguientes porcentajes: del total del suelo Urbano, el 51,35% se encuentra destinado a suelo Industrial, siendo el uso con mayor superficie de suelo urbano ocupado por delante del residencial que ocupa un 21,36%.

SUELO URBANO	m2	%
Comercial	52.967,82	4,21%
EL y Zonas Verdes	100.076,97	7,95%
Equipamiento	190.403,09	15,13%
Industrial	646.367,16	51,35%
Residencial	268.878,43	21,36%



Estructura parcelaria del suelo industrial

El análisis de la estructura parcelaria existente en el suelo de uso industrial se recoge en la siguiente tabla. La mayoría de las parcelas catastrales, un 50%, son parcelas inferiores a 500 m², con una parcela media de 333 m². Este tejido se corresponde con unos usos productivos más tradicionales, desarrollados en pequeñas naves manufactureras para dar servicio a un mercado local o de proximidad.

Por el contrario, la mayor superficie la ocupan las parcelas de 1.000 a 5.000 m² que consumen un 33% del suelo neto. Las grandes parcelas (>20.000 m²s) son minoritarias en número ya que las 7 parcelas por encima de esta superficie suponen apenas el 1,07% de las totales.



	Superficie (m2)	% Superficie	Area Media (m2)	Nmero Parcelas	% Parcelas
< 150 m2	3.835,55	0,44%	66,13	58	8,91%
150-500 m2	110.784,99	12,85%	333,69	332	51,00%
500 -1.000 m2	90.168,86	10,46%	688,31	131	20,12%
1.000 - 5.000 m2	207.341,81	24,04%	2.253,72	92	14,13%
5.000 -10.000 m2	153.008,22	17,74%	6.375,34	24	3,69%
10.000 -20.000 m2	98.973,51	11,48%	12.371,69	8	1,23%
> 20.000 m2	198.326,85	23,00%	33.054,48	6	0,92%
Total general	862.439,79	100,00%	1.324,79	651	100%

Análisis de los rangos de superficies de las parcelas de uso industrial.

Fuente: elaboración propia sobre datos de ponencia catastral vigente

Por tanto, en la actualidad en Ajalvir existe un tejido industrial que conserva las características de los polígonos tradicionales con parcelas relativamente pequeñas, de superficie media de poco más de menos de 500 m², al que se han incorporado un pequeño, e insuficiente, porcentaje de parcelas de gran tamaño capaces de incorporar usos logísticos.

El suelo industrial vacante

Como se recoge en la siguiente tabla de análisis, las parcelas de uso industrial recogidas en la ponencia catastral vigente están ocupadas en un 86% de su número lo que significa que hay menos de un 14% de parcelas vacantes de suelo industrial. En cuanto a superficie el 64,49% de la superficie de suelo está ocupada quedando disponible un 35%.

Por rangos de superficie, la mayoría de las parcelas vacantes (37 de las parcelas que conforman el 27,797% de la superficie) son las parcelas del rango de 1.000 a 5.000 m². Este porcentaje significa que casi el 44% de este rango están desocupadas dando a entender con claridad que el mercado, y los usos actuales. Las parcelas de mayor superficie, por encima de los 10.000 m², son las minoritarias dentro de las existentes en suelo industrial ya que las 14 actuales no llegan al 5% del total de las existentes. Sin embargo, tan sólo 5 de ellas están ocupadas permaneciendo vacantes más del 60%.

Por lo que respecta al suelo ocupado, las parcelas de hasta 5.000 m² tienen porcentaje de ocupación por encima o cerca del 90% por lo que el número de parcelas libres de menos de 5.000 m² es pequeño.



		Número Parcelas	%. Parcelas	Area Media (m2s)	Superficie (m2s)	% Superficie	% de parcelas por rango
OCUPADA	< 150 m2	48	7,37%	71,61	3.437,20	0,40%	82,76%
	150-500 m2	314	48,23%	334,00	104.874,81	12,16%	94,58%
	500 -1.000 m2	122	18,74%	683,42	83.377,66	9,67%	93,13%
	1.000 - 5.000 m2	55	8,45%	2.222,50	122.237,47	14,17%	55,43%
	5.000 -10.000 m2	16	2,46%	6.244,91	99.918,49	11,59%	62,50%
	10.000 -20.000 m2	2	0,31%	12.600,95	25.201,90	2,92%	25,00%
	> 20.000 m2	3	0,46%	39.051,02	117.153,05	13,58%	57,14%
Total OCUPADA		560	86,02%	993,22	556.200,58	64,49%	
VACANTE	< 150 m2	10	1,54%	39,84	398,35	0,05%	17,24%
	150-500 m2	18	2,76%	328,34	5.910,18	0,69%	5,42%
	500 -1.000 m2	9	1,38%	754,58	6.791,20	0,79%	6,87%
	1.000 - 5.000 m2	37	5,68%	2.300,12	85.104,34	9,87%	44,57%
	5.000 -10.000 m2	8	1,23%	6.636,22	53.089,73	6,16%	37,50%
	10.000 -20.000 m2	6	0,92%	12.295,27	73.771,61	8,55%	75,00%
	> 20.000 m2	3	0,46%	27.057,93	81.173,80	9,41%	42,86%
Total VACANTE		91	13,98%	3.365,27	306.239,21	35,51%	
Total general		651	100%	1.324,79	862.439,79	100%	

Análisis de los suelos vacantes y ocupados por rangos de superficies de las parcelas de uso industrial.

Fuente: elaboración propia sobre datos de ponencia catastral vigente

Antigüedad de las edificaciones

Como se recoge en la siguiente tabla, la mayoría de las edificaciones existentes en el municipio son del periodo 1970-1999. Las construcciones industriales empezaron en los años 70 por lo que estarían, en gran parte, en la franja citada con una antigüedad media de 30 años. Menos de un 25% de los edificios tienen están por debajo de los 20 años de antigüedad.

Decada	% Total	Acumulado	Años
<1900	0,00%	0	122
1900-1909	2,53%	2,53%	113
1910-1919	0,00%	2,53%	103
1920-1929	0,00%	2,53%	93
1930-1939	0,03%	2,56%	83
1940-1949	0,16%	2,72%	73
1950-1959	1,07%	3,79%	63
1960-1969	1,38%	5,17%	53
1970-1979	23,43%	28,60%	43
1980-1989	11,36%	39,96%	33
1990-1999	36,75%	76,71%	23
2000-2009	21,70%	98,41%	13
2010-2019	1,59%	100,00%	3



Resumen de los datos analizados y conclusiones

Con lo recogido en los puntos anteriores podemos establecer las siguientes conclusiones:

- El suelo industrial del municipio de Ajalvir ocupa un 51% del total del suelo urbano consolidado existente, lo que significa tan más de 25 puntos por encima del ocupado por usos residenciales. Este porcentaje refleja la importancia de la actividad industrial en el municipio y, en consecuencia, en la economía del municipio y sus habitantes.
- La estructura parcelaria de este suelo, con un 60% de parcelas con superficies inferiores a 500 m², es una realidad heredera de los primeros polígonos industriales de los años 70 en los que las construcciones fabriles necesitaban de menor superficie de parcela.
- El porcentaje de parcelas mayores de 10.000 m² es inferior al 5% del total, y el de parcelas mayores de 20.000 m², inferior al 1%.
- No hay parcelas de más de 50.000 m², ni vacantes ni ocupadas, necesarias para los usos logísticos demandados en la actualidad.
- El porcentaje de parcelas industriales ocupadas es del 86% del total que suman el 65% de la superficie de suelo existente.
- El análisis de la antigüedad de las construcciones existentes recoge que la mayoría de la superficie construida tiene más de 20 años de antigüedad. Teniendo en cuenta que la superficie construida de las naves se ha ido incrementando a lo largo del tiempo, la mayoría de las naves existentes tienen más de 30 años.

En conclusión, el **Plan General de Ajalvir deberá incluir propuestas de nuevos suelos industriales** que, teniendo en cuenta que el reducido porcentaje de suelo vacante de este uso existente en el municipio, y se hace necesario, permitan además generar parcelas industriales de gran superficie para dar respuesta a la demanda de diversificación de actividades, incluyendo usos logísticos, que se producen actualmente tanto en la región metropolitana madrileña como en el corredor de la A-2 al que se vincula Ajalvir.

2.5. Dotaciones existentes

Unos de los elementos característicos de la calidad urbana de toda ciudad o municipio y de su ambiente, es el nivel de dotaciones, entendidas éstas, como las que tienen, como fin, dar satisfacción a una parte importante de las necesidades y demandas de la población. En el planeamiento urbanístico actual la evaluación y definición de las dotaciones, así como, la previsión de las necesidades futuras frente a la dinámica cambiante de la ciudad son, entre otras, sus características esenciales. Por tanto, uno de los objetivos de todo Plan General será la obtención del suelo público necesario para garantizar el funcionamiento físico y social de la misma.

De acuerdo con la definición contenida en el estudio “La ciudad de los Ciudadanos” que dirigió en 1997 Agustín Hernández Aja, los espacios libres son “la sucesión de espacios libres y abiertos que junto al viario conforman el sistema de espacios libres de dominio y uso público”.

Son áreas de carácter público, y en ellos se desarrollan actividades relacionadas con la estancia, comunicación, ocio, práctica de deportes y fomento de los aspectos naturales encaminados a subrayar la variedad urbana, reducir la densidad edificatoria, e intentar garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento, mejorando las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad.

La metodología para la determinación de las dotaciones más adecuadas, así como los parámetros que las cuantifican, ha sido la recogida del estudio de “*La ciudad de los ciudadanos*”.

En primer lugar hay que tomar en consideración varios conceptos, como la identificación del ámbito territorial y la tipología existente para cada ámbito, dentro de la cual se estudia la demografía y el tejido urbano.



En cuanto el ámbito territorial, Ajalvir se encuadra en lo que se denomina barrio, el cual comprende una población entre 5.000 y 15.000 habitantes. Esta dimensión es capaz de tolerar relaciones sociales más extensas en torno a asociaciones, actividades, equipamientos o instituciones y es un umbral que puede sostener niveles de servicios más complejizados.

El estudio de la demografía es un aspecto muy importante para la cuantificación de equipamientos ya que las dotaciones necesarias en un espacio urbano dependen de las necesidades de sus poblaciones basándose en su estructura por edades.

De este modo, se considera que la pirámide poblacional de Ajalvir corresponde con una pirámide joven, ya que los efectivos de menores de 19 años suponen el 22% de la población. Aunque no se corresponde exactamente puesto que esta pirámide es teórica, este modelo es el que más se asemeja a la demografía actual de Ajalvir.

En cuanto al tejido urbano, las características del Ajalvir corresponden al modelo de tejido residencial, donde se produce un aprovechamiento reducido de suelo compatible con la existencia de tipologías residencial, que irían desde la vivienda unifamiliar a cierto tipo de alojamiento en vivienda colectiva de baja altura.

Para tener en cuenta la población se va a utilizar el Padrón municipal de Habitantes de 2021 proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística (INE); donde aparecen 4.676 habitantes, ya que se necesita una clasificación por edades más detallada que nos lo facilita la base de datos de la Comunidad de Madrid (Almudena).

De acuerdo con el citado ensayo establecemos nuestro análisis las siguientes categorías en función de la extensión o categoría de su ámbito de influencia.

2.5.1. El sistema de equipamientos

Uno de los elementos característicos de la calidad urbana de toda ciudad o municipio y de su medio ambiente es el nivel de dotaciones, entendidas éstas, como las que tienen, como fin, dar satisfacción a una parte importante de las necesidades y demandas de la población. En el planeamiento urbanístico actual la evaluación y definición de las dotaciones, así como la previsión de las necesidades futuras frente a la dinámica cambiante de la ciudad son, entre otras, sus características esenciales. Por tanto, uno de los objetivos de todo Planeamiento general será la obtención de suelo público necesario para garantizar el funcionamiento físico y social de la misma.

En primer lugar, hay que tomar en consideración varios conceptos, como la identificación del ámbito territorial y la tipología existente para cada ámbito, dentro de la cual se estudia la demografía y el tejido urbano.

En este estudio también se ha tenido en cuenta la publicación de la *“La ciudad de los ciudadanos”* publicada en 1997 y dirigida por el doctor D. Agustín Hernández Aja.

En cuanto al ámbito territorial, Ajalvir se encuadra en lo que se denomina **Vecindario**, el cual comprende una población entre de 1.000-5.000 habitantes. Este ámbito es el primero con capacidad de contener la complejidad y variedad propia del hecho urbano, permite la existencia de distintas formas de vida y culturas, debe de contener las dotaciones necesarias para el desarrollo de sus dotaciones, incluido algún equipamiento de rango ciudad que suponga un foco de atracción e identidad para el resto de la ciudad.

El estudio de la demografía es un aspecto muy importante para la cuantificación de equipamientos ya que las dotaciones necesarias en un espacio urbano dependen de las necesidades de sus poblaciones basándose en su estructura por edades.

En cuanto al tejido urbano, las características de Ajalvir corresponden al modelo de tejido residencial, donde se produce un aprovechamiento reducido del suelo compatible con la existencia de tipologías residenciales que irían desde la vivienda unifamiliar a cierto tipo de alojamiento en vivienda colectiva de baja altura.



Teniendo en cuenta todo esto y que la población de Ajalvir es de 4.676, según el Padrón Municipal de Habitantes del censo de población y vivienda de 2021 proporcionado por el INE, se llega a la siguiente conclusión sobre los equipamientos existentes en el municipio.

2.5.1.1. Equipamiento de Uso educativo

Los equipamientos educativos son los destinados a satisfacer las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de la población, para la preparación a la plena inserción en la sociedad, y la capacitación para su participación en las diversas actividades económicas y productivas.

En el municipio de Ajalvir solo se encuentra estos dos niveles de educación;

2.5.1.1.1. Escuelas infantiles

Están destinadas a la atención y educación de los más pequeños, constando de dos ciclos educativos, el primero se extiende hasta los tres años y el segundo hasta los seis años. Estas escuelas tienen una gran demanda por parte de la población debido a los cambios acaecidos en la estructura familiar y social. La demanda potencial para este tipo de equipamientos es de 30% de la población de 0-2 años y del 100% de los niños de 3-5 años.

Teniendo en cuenta las cifras de Censo de población y vivienda de 2021, la demanda potencial para el primer ciclo de educación infantil será de **36 alumnos** para la población total de 0 a 2 años, siendo está de 120 niños. Sin embargo, en el segundo ciclo deben de estar escolarizados en su totalidad, de tal modo que la población de 3 a 5 años está integrada por **120 alumnos**.

Los equipamientos de educación infantil en el municipio son los siguientes:

- Escuela Infantil “La Espiga”. (Calle Soria 2, 28864 Ajalvir).

Está compuesta por 5 aulas. En relación con la normativa vigente la rediE (*Red española de información sobre educación*); la estimación de ratio alumno/profesor en el primer ciclo de educación infantil en la Comunidad de Madrid es la siguiente:

- 0-1 años: 8 alumnos/profesor
- 1-2 años: 14 alumnos/profesor
- 2-años: 20 alumnos/profesor



Ratio alumno/profesor en el primer ciclo de Educación Infantil

	0-1 años	1-2 años	2-3 años
Andalucía	8	13	20
Aragón	5-7	10-12	15-18
Asturias (Principado de)	8	13	18
Baleares (Illes)	7	12	18
Cantabria	8	13	18
Castilla y León (Comunidad de)	8	13	20
Castilla-La Mancha	No podrá ser superior a veinte		
Cataluña	8	13	20
Comunidad Valenciana	8	13	20
Extremadura	8	13	18
Galicia	8	13	20
Comunidad de Madrid	8	13	20
Murcia (Región de)	8	13	20
Navarra (Comunidad Foral de)	8	13	18
País Vasco	8	13	18
Rioja (La)	8	13	20
Ciudades de Ceuta y Melilla	8	13	18

Fuente: Administración Eurydice España-REDIE a partir de la normativa vigente.

Cada comunidad autónoma establece la relación número profesor/alumno por unidad en el primer ciclo de Educación Infantil. La mayoría de las administraciones educativas establece:

- en las aulas para menores de un año habrá un máximo de 8 niños por unidad
- el número de alumnos entre 1 y 2 años oscila entre los 10 y 13 niños
- entre los 2 y 3 años, puede haber de 15 a 20 niños por unidad.

Ratio alumno/profesor. Fuente: rediE (Red española de Información sobre la educación)

Por lo tanto. La Escuela Infantil “La Espiga” tiene aproximadamente **76 plazas totales**.

Según los datos del buscador de colegios de la Comunidad de Madrid (https://gestiona.comunidad.madrid/wpad_pub/run/j/BusquedaSencilla.icm); la escuela infantil “La Espiga” tuvo **71 alumnos matriculados**, teniendo un crecimiento en el último año de un 20%. Esto ha sido ocasionado por el cierre de la otra escuela infantil (La Candelaria) en este último año.

Numero de Alumnos. Escuela Infantil (ajalvir)					
Número de Alumnos	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Escuela Infantil "La espiga"	53	57	60	57	72



Datos de número de alumnos Escuela Infantil "La Espiga". Fuente: Buscador de colegios de la Comunidad de Madrid.

▪ Escuela Infantil "La Candelaria" (Calle Abedul s/n, 28864 Ajalvir)

Está compuesta por 3 aulas. Como hemos comentado anteriormente, en relación con la normativa vigente la rediE (*Red española de información sobre educación*); la estimación de ratio alumno/profesor en el primer ciclo de educación infantil en la Comunidad de Madrid es la siguiente:

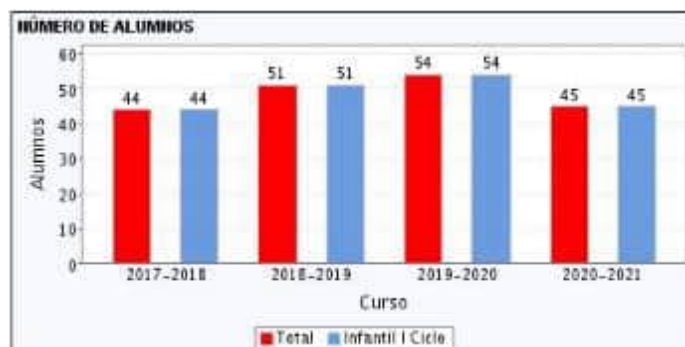
- 0-1 años: 8 alumnos/profesor
- 1-2 años: 14 alumnos/profesor
- 2-años: 20 alumnos/profesor

Por lo tanto, La Escuela Infantil "La Candelaria" tiene aproximadamente **42 plazas totales**.

Según los datos del buscador de colegios de la Comunidad de Madrid (https://gestiona.comunidad.madrid/wpad_pub/run/i/BusquedaSencilla.icm); la escuela infantil "La Candelaria" tuvo **45 alumnos matriculados en el año 2020-2021**. En este último año esta escuela se ha mantenido cerrado temporalmente por problemas de la gestión administrativa y económica.

Número de Alumnos. Escuela Infantil (ajalvir)					
Número de Alumnos	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Escuela Infantil "La Candelaria"	44	51	54	45	0

* Se encuentra temporalmente cerrada



Datos de número de alumnos Escuela Infantil "La Candelaria". Fuente: Buscador de colegios de la Comunidad de Madrid.



- Colegio de Educación Infantil “San Blas” (Calle Víctor Hurtado, 8B, 28864 Ajalvir)

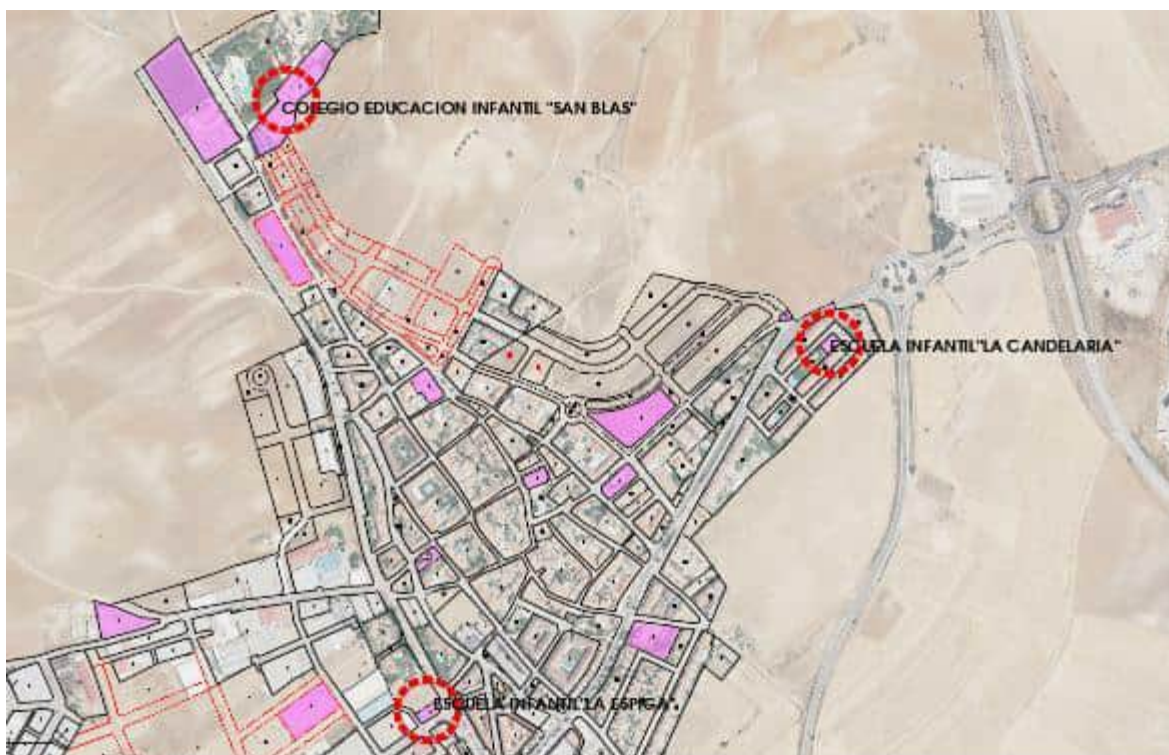
Está compuesta por 2 aulas de 3, 4 y 5 años (un total de 6 aulas). En relación con la normativa vigente el *Real Decreto 132/2010, de 12 de Febrero, por lo que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria*; la estimación de ratio alumno/profesor en el primer ciclo de educación infantil es de 25 alumnos/profesor.

Por lo tanto, colegio de educación infantil tiene aproximadamente **150 plazas totales**.

Según los datos del buscador de colegios de la Comunidad de Madrid (https://gestiona.comunidad.madrid/wpad_pub/run/i/BusquedaSencilla.icm); el colegio infantil “San Blas” tuvo **112 alumnos matriculados en el año 2021-2022**. En este último año esta escuela se ha mantenido cerrado temporalmente por problemas de la gestión administrativa y económica.

Numero de Alumnos. Escuela Infantil (ajalvir)					
Centros de Educación Infantil	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Centro de Educación Infantil "San Blas"	157	142	131	123	112

A continuación, se ha realizado un análisis pormenorizado del número de plazas totales y plazas vacantes por el nivel educativo de educación infantil.



Escuela Infantil y colegio de Educación Infantil. Fuente: Elaboración Propia



Centros educativos. Plazas Totales y Vacantes			
Centro de Educación Infantil	Plazas totales	2021-2022. Alumnos	Plaza vacantes
Escuela Infantil "La espiga"	76	72	4
Escuela Infantil "La Candelaria"	42	0	Cerrada temporalmente
Centro de Educación Infantil "San Blas"	150	112	38

En la actualidad los centros educativos infantil cumple con la capacidad del censo de población de 2021, como se muestra en la tabla siguiente:

Cumplimiento de de Estandar en centro educativo				
Centro de Educación Infantil	Cumplimiento "La Ciudad de los Ciudadanos"			
	Población 2021	Estandar Alumnos	Plazas Alumnos	Cumplimiento "Ciudad de los ciudadanos"
Escuela Infantil "La espiga"	120	0,3	36	CUMPLE
Escuela Infantil "La Candelaria"				
Centro de Educación Infantil "San Blas"				

Con todo ello, el número vacantes de plazas son de 4 plazas en escuela infantil de 0 a 2 años y 38 plazas en el colegio de educación infantil no siendo suficiente para el crecimiento de población; donde será necesario aumentar los centros educativos de la siguiente manera:

- Apertura de la Escuela infantil "la Candelaria" con un total de **42 plazas**.
- Escuelas infantiles, donde se pueden escolarizar a los más pequeños desde los 0 años, ya que actualmente, con las plazas que existen no son suficientes para toda la población que demanda todos los servicios y mucho menos con la población poblacional que el Plan General propone.

En fases posteriores de tramitación se justificará los m²s para la población propuesta dando cumplimiento al *Reglamento de Planeamiento de 1978*.

2.5.1.1.2. Centro de educación Primaria

Son los equipamientos educativos dirigidos a los escolares de seis a doce años, y está constituida por tres ciclos de dos cursos académicos cada uno. El primer ciclo es de 6-8 años, el segundo es de 8-10 años y el tercero es de 10-12 años. Para la enseñanza primaria la demanda potencial es del 100% de la población para los grupos de edad correspondientes, que según los datos obtenidos en el municipio, la población entre 6 y 12 años se compone de **360 alumnos**.

- Colegio Público de educación Primaria "San Blas" (Calle Víctor Hurtado, 8B, 28864 Ajalvir)

Está compuesta por 2 aulas de 1º, 2º y 3º de Primaria (un total de 6 aulas) y 3 aulas de 4º, 5º y 6º de Primaria (un total de 9 aulas). Este edificio está compuesto por dos líneas de educación (Infantil y Primaria)

En relación con la normativa vigente el *Real Decreto 132/2010, de 12 de Febrero, por lo que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria*; la estimación de ratio alumno/profesor en el ciclo de educación primaria es de 25 alumnos/profesor.

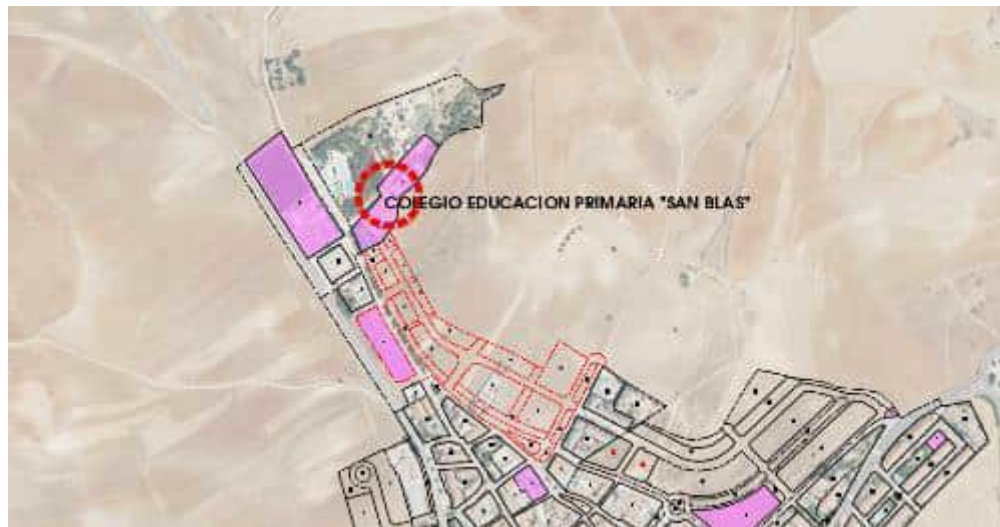
Por lo tanto, colegio de educación primaria tiene aproximadamente **375 plazas totales**.

Según los datos del buscador de colegios de la Comunidad de Madrid (<https://gestion.comunidad.madrid/wpad/pub/run/j/BusquedaSencilla.icm>); el colegio de educación primaria "San Blas" tuvo **356 alumnos matriculados en el año 2021-2022**.



Numero de Alumnos. Colegio Educación Primaria (Ajalvir)					
Centros de Educación Infantil	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Centro de Educación Primaria "San Blas"	432	425	402	358	356

A continuación, se ha realizado un análisis pormenorizado del número de plazas totales y plazas vacantes por el nivel educativo de educación primaria.



Colegio de Educación Primaria. Fuente: Elaboración Propia

Datos Actuales Plazas Totales y Vacantes			
Centro de Educación Infantil	Plazas totales	2021-2022. Alumnos	Plaza vacantes
Centro de Educación Primaria "San Blas"	375	356	19

En la actualidad el centro de educación primaria cumple con la capacidad del censo de población de 2021, como se muestra en la tabla siguiente:

Centro de Educación Primaria	Cumplimiento "La Ciudad de los Ciudadanos"			Cumplimiento "Ciudad de los ciudadanos"
	Población por edad 2021	Estandar Alumnos	Plazas Alumnos	
Centro de Educación Primaria "San Blas"	360	1	360	CUMPLE

Con todo ello, el número vacantes de plazas son de 19 plazas en el colegio de educación Primaria no siendo suficiente para el crecimiento de población; donde será necesario aumentar los centros educativos de la siguiente manera:

- Centros de educación Primaria, ya que aunque actualmente cumpla con los estándares, con el aumento de la población prevista será necesario un nuevo centro.

En fases posteriores de tramitación se justificará los m²s para la población propuesta dando cumplimiento al *Reglamento de Planeamiento de 1978*.



2.5.1.1.3. Centro de Educación Secundaria.

Donde se imparte la enseñanza secundaria obligatoria y un segundo ciclo constituido bien por el bachillerato, o por la formación profesional de grado medio. Para el ciclo obligatorio, comprendido entre los doce y los dieciséis años, la demanda es el 100% de la población, mientras que para el segundo ciclo la demanda sería del 80% de la población de los grupos de edad considerados. Por lo tanto, teniendo en cuenta la población actual, el primer ciclo estaría formado por 240 alumnos, mientras que en el segundo lo formarían 84 alumnos.

- Instituto de Educación Secundaria “San Blas” (Calle Fuente, 29 – 28864 Ajalvir)

Está compuesta por 2 aulas de 1º, 2º de ESO (un total de 4 aulas) y 3 aulas de 3º y 4º de ESO (un total de 6 aulas) y un aula de diversificación curricular.

En relación con la normativa vigente el *Real Decreto 132/2010, de 12 de Febrero, por lo que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria*; la estimación de ratio alumno/profesor en el ciclo de educación secundaria es de 30 alumnos/profesor.

Por lo tanto, colegio de educación secundaria tiene aproximadamente **330 plazas totales**.

Según los datos del buscador de colegios de la Comunidad de Madrid (https://gestiona.comunidad.madrid/wpad_pub/run//BusquedaSencilla.icm); el colegio de educación primaria “San Blas” tuvo **261 alumnos matriculados en el año 2021-2022**.

Numero de Alumnos. Colegio Educación Secundaria (Ajalvir)					
Centros de Educación Secundaria	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Centro de Educación Secundaria "San Blas"	67	144	205	273	261

- Nuevo centro “en ejecución” Centro de educación Secundaria. (Calle San Roque – 28664 Ajalvir)

Está compuesta por 2 aulas de 1º, 2º, 3º y 4º de ESO (un total de 8 aulas) y 2 aulas de 1º y 2º de Bachillerato (un total de 4 aulas).

En relación con la normativa vigente el *Real Decreto 132/2010, de 12 de Febrero, por lo que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria*; la estimación de ratio alumno/profesor en el ciclo de educación secundaria es de 30 alumnos/profesor y bachiller de 35 alumno/profesor

Por lo tanto, colegio de educación secundaria tiene aproximadamente **380 plazas totales**.

Este centro se encuentra en ejecución teniendo previsto su finalización y puesta en funcionamiento en septiembre de 2023. En consecuencia, **no hay alumnos matriculados**.



Plano del nuevo Centro de Educación Secundaria y Bachillerato. Fuente: Página web del Ayuntamiento de Ajalvir.

A continuación, se ha realizado un análisis pormenorizado del número de plazas totales y plazas vacantes por el nivel educativo de educación secundaria y bachiller.



colegio de Educación Secundaria. Fuente: Elaboración Propia

Centro de Educación Primaria	Plazas totales	2021-2022. Alumnos	Plaza vacantes
Centro de Educación Secundaria "San Blas"	330	261	69
Nuevo Centro en Ejecución Ed. Secundaria	240	0	240
Nuevo Centro en Ejecución Bachiller	140	0	140

En la actualidad el centro de educación secundaria y bachiller cumple con la capacidad del censo de población de 2021, como se muestra en la tabla siguiente:



Centro de Educación Primaria	Cumplimiento "La Ciudad de los Ciudadanos"			
	Población por edad 2021	Estandar Alumnos	Plazas Alumnos	Cumplimiento "Ciudad de los ciudadanos"
Centro de Educación Secundaria "San Blas"	240	1	240	CUMPLE
Nuevo Centro en Ejecución Ed. Secundaria				
Nuevo Centro en Ejecución Bachiller	105	0,8	84	CUMPLE

Con todo ello, el número vacantes de plazas son de 69 plazas en el colegio de educación secundaria y 380 plazas nuevas en el nuevo centro en ejecución. Aunque se esté realizando un nuevo centro no sería suficiente para el crecimiento de población; donde será necesario aumentar los centros educativos de la siguiente manera:

- Centro de educación Secundaria, ya que aunque actualmente cumpla con los estándares, con el aumento de la población prevista será necesario un nuevo centro.

En fases posteriores se justificará los m²s para la población propuesta dando cumplimiento al *Reglamento de Planeamiento de 1978*.

2.5.1.2. Equipamiento de Bienestar Social

Loa equipamientos de bienestar social son las dotaciones que tienen por finalidad facilitar información, orientar y prestar servicios o ayudas a diversos sectores de población. El concepto de bienestar social ha sufrido importantes transformaciones en los últimos años, como consecuencia de la aparición de nuevas problemáticas sociales. El bienestar social ha dejado de ser considerado como un acto de beneficencia para convertirse en un derecho de las personas necesitadas.

En Ajalvir, las dotaciones de bienestar social existentes son las siguientes:

- Centro Cívico Hogar del Jubilado. (Calle San Roque, 4 - 28864 Ajalvir)

Es un centro gerontológico abierto, destinado fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social, pueden también prestar otros servicios complementarios como comedores, peluquería, etc. y en ocasiones servir de soporte para la prestación de servicios característicos de los centros de día.



Localización Hogar del Jubilado de Ajalvir. Fuente: Elaboración Propia

Teniendo en consideración, que los habitantes actuales de más de 65 años en el municipio de Ajalvir es de 494 habitantes, no tiene un estándar obligatorio para este tipo de equipamiento para una población de "Vecindario" según lo estipulado en el libro de "La Ciudad de los ciudadanos".



Aunque con el nuevo crecimiento de población planteado en el Plan General se estima que el municipio de Ajalvir será necesario un centro de día de la tercera de edad con los siguientes estándares:

ESTANDARES "La Ciudad del Ciudadano"	
Equipamiento Bienestar Social	m ² s/hab
Centro de Hogar de Jubilado	0,032
Centro de Día	0,02

- Centro de día de la tercera edad equipamiento especializado, de contenido sociorehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida. Con el objetivo de mantener y/o recuperar la autonomía de los ancianos, sin alejarlos de su medio familiar y comunitario, prestan servicios de fisioterapia, terapia ocupacional y atención personal.

Este centro tiene un umbral de aparición por cada 1.800-2000 usuarios. A pesar de que el municipio cuenta con una población joven, en el futuro, la población de los grupos de edad más avanzada aumentará, además, este equipamiento es para todo tipo de usuarios que lo necesiten por diversos problemas, no solo para ancianos.

En fases posteriores se justificará los m²s para la población propuesta dando cumplimiento al a los estándares fijos del libro de la "ciudad de los ciudadanos" y reglamento de Planeamiento de 1978.

2.5.1.3. Equipamiento Cultural.

El equipamiento cultural, está formado por diversas dotaciones destinadas a las actividades de transmisión, fomento y difusión de la cultura y las artes. También forman parte del mismo, las dotaciones que sirven de soporte a las actividades de relación social, que tiene como fin el fomento de la vida asociativa.

En cuanto a los equipamientos culturales que existen en Ajalvir como ámbito de *vecindario* son:

- Centro Cívico de Ajalvir (Calle San Roque, 4 - 28864 Ajalvir)

Está compuesto por el club Juvenil y club de mayores (hogar del jubilado). Constituyen dotaciones de ámbito local adaptables en sus funciones y dimensiones a las necesidades y características específicas tanto de su área de implantación como de sus futuros usuarios. Diseñados como soporte físico de la vida asociativa de los barrios, sirven como lugares de encuentro de grupos específicos de población como jóvenes, tercera edad, etc.

- Biblioteca municipal de Ajalvir (Calle Fuente, 28 – 28864 Ajalvir).

Se entiende por biblioteca toda colección organizada de libros, publicaciones periódicas, registros sonoros y audiovisuales, documentación gráfica y otros materiales bibliográficos, impresos o manuscritos o reproducidos por cualquier medio, cuya finalidad sea facilitar, a través de los medios técnicos y personales adecuados, el uso de los documentos, ya sean propios o, en su caso, ajenos, con fines de información, investigación, educación o recreo. Las bibliotecas de barrio son instalaciones pequeñas con una capacidad de 100 puestos y un local de 600 m².

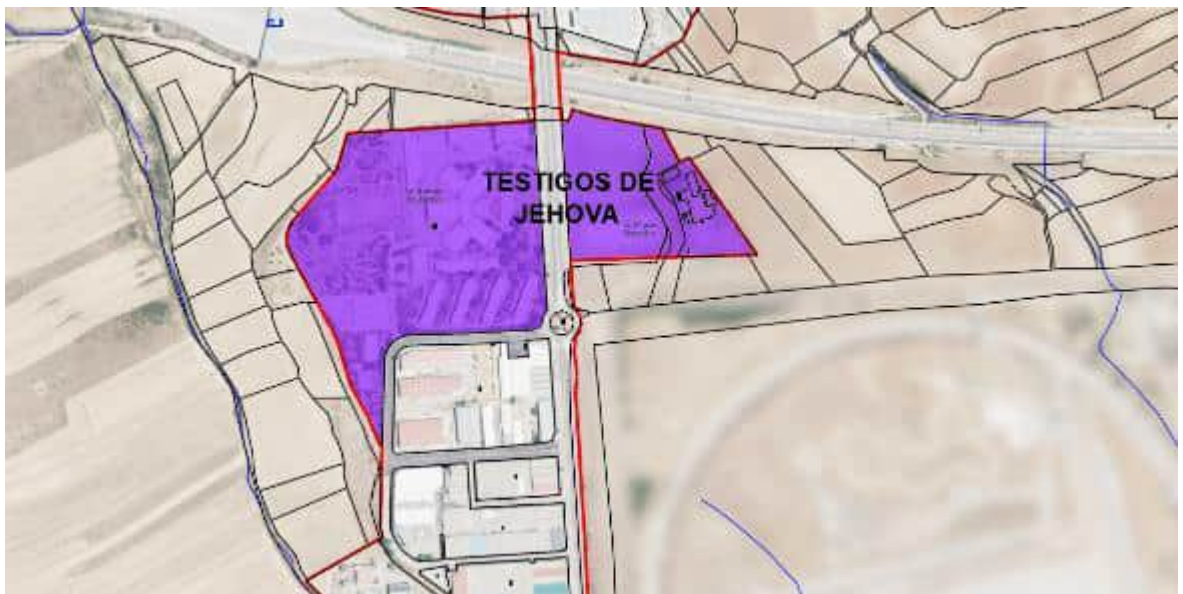
La biblioteca de Ajalvir se encuentra en la actualidad, en un local comercial de un edificio residencial en la Calle Fuente, 28.

- Centro de Culto

En estos centros se permite la práctica de actividades religiosas en el municipio. Pueden estar formadas por diversas iglesias, ermitas y conventos. Suelen formar parte de la diferentes épocas de la historia y constituyen el patrimonio cultural y artístico. En Ajalvir existen dos lugares de culto siendo los siguientes:

- Iglesia Parroquial Nuestra Señora de la Concepción. (Propiedad Privada)

- Cementerio y tanatorio Municipal.
- Salón de Asamblea “Testigos de Jehová”. (Propiedad Privada)



Localización de Equipamientos culturales. Fuente: Elaboración Propia

Teniendo en consideración, que los habitantes actuales en el municipio de Ajalvir son de 4.676 habitantes, tiene un estándar para este tipo de equipamiento para una población de “Vecindario” según lo estipulado en el libro de *“La Ciudad de los ciudadanos”*.

Aunque con el nuevo crecimiento de población planteado en el Plan General se estima que el municipio de Ajalvir será necesario un centro cultural multifuncional considerándose que Ajalvir con su crecimiento propuesto pasará a formar parte de una escala de ciudad de “Barrio”



ESTANDARES "La Ciudad del Ciudadano"	
Equipamiento Cultural	m ² s/hab
Centro cívico -asociativo	0,06
Biblioteca Pequeña	0,04
Cultural Monofuncional	0,075

En las fases posteriores de tramitación de planeamiento se justificará los m²s para la población propuesta dando cumplimiento al a los estándares fijos del libro de la "ciudad de los ciudadanos" y reglamento de Planeamiento de 1978.

2.5.1.4. Equipamiento Deportivo

El equipamiento deportivo lo forman dotaciones dedicadas a la práctica del ejercicio físico, ala exhibición de especialidades deportivas y al deporte de competición.

En relación a los equipamientos deportivos lo forman las dotaciones dedicadas a la práctica del ejercicio físico, a la exhibición de especialidades deportivas y al deporte de competición.

En relación con los equipamientos deportivos, Ajalvir cuenta con los siguientes equipamientos:

- Pequeños complejos deportivos al aire libre, donde se podría diferenciar entre los de menor dimensión que daría servicio a nivel de vecindario y los de mayores dimensiones situados, generalmente, en grandes parques o suelos calificados para usos deportivos. Ajalvir cuenta con las siguientes instalaciones al aire libre.
 - Espacio deportivo y Polideportivo Municipal (Calle Víctor Hurtado, 0 - 28664 Ajalvir)
Está compuesto por un pabellón deportivo con un campo multifuncional y salas funcionales deportivas. Al aire libre se encuentra el campo de futbol y una pista de tenis y dos de pádel.
 - Piscina Municipal (Calle Victor Hurtado, 0 – 28664 Ajalvir)



Localización de equipamientos deportivos. Fuente: Elaboración Propia



Con todo esto Ajalvir tiene cubiertas sus necesidades actuales en cuanto a equipamientos deportivos en el ámbito de vecindario. Pero en cuanto a la población prevista en el futuro de cara a los nuevos crecimientos se considera insuficiente.

Por lo tanto, en fases posteriores de planeamiento se justificará los m²s para la población propuesta dando cumplimiento al a los estándares fijos del libro de la “ciudad de los ciudadanos” y reglamento de Planeamiento de 1978.

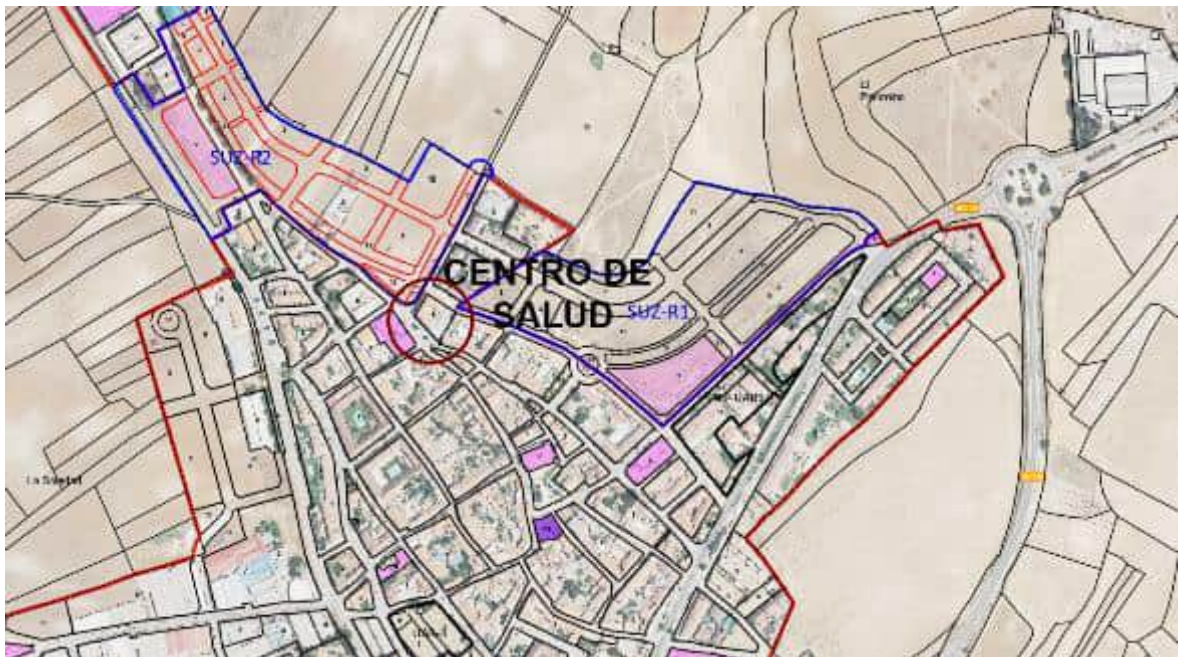
ESTANDARES "La Ciudad del Ciudadano"	
Equipamiento Deportivo	m ² s/hab
Pistas pequeñas	0,35
Sala y pabellosnes	0,4
Piscinas al aire libre	0,075
Pisicna Cubierta	0,055
Campos grandes	0,68

2.5.1.5. Equipamiento de Salud

El equipamiento de salud lo forman dotaciones destinadas a la atención de servicios médicos y quirúrgicos. La Ley General de sanidad establece a nivel estatal, las áreas donde se aplica el Sistema Nacional de Salud: El área de Saludo, que son aquellas zonas con un volumen de población comprendido entre 200.000 y 250.000 habitantes, y las zonas básicas de salud que comprenden entre 5.000 y 25.000 habitantes y son el marco donde se lleva a cabo la atención Primaria de Salud.

Con respecto a los equipamientos de Salud, Ajalvir está abastecido de la siguiente manera:

- Centro de Salud, pieza central del sistema sanitario y de atención primaria de salud. Corresponde a la figura del antiguo consultorio. Ajalvir tiene el siguiente centro ambulatorio de estas características:
 - Centro y consultorio de Ajalvir, se encuentra en la actualidad, en un local comercial de un edificio residencial en la Calle Fuente, 28.



Localización del centro y consultorio de Ajalvir. Fuente. Elaboración Propia



Teniendo en cuenta que la previsión de población es aumentar el número de personas mayores de 65 años y el grupo de edad de menores de 15 años, debido a los nuevos crecimientos que atraerán a jóvenes dispuestos a formar familia, no se considera que el número de dotaciones sanitarias sea suficiente para cubrir las necesidades de la población del futuro. Se deberá en un futuro al menos, un centro de urgencias.

Por lo tanto, en las fases posteriores del documento se justificará los m²s para la población propuesta dando cumplimiento al a los estándares fijados del libro de la “ciudad de los ciudadanos” y reglamento de Planeamiento de 1978.

ESTANDARES "La Ciudad del Ciudadano"	
Equipamiento de Salud	m ² s/hab
Centro de Salud	0,07
Centro de Urgencias	0,03
Centro de salud especializado	0,07
Hospital Especializado	0,2

2.5.1.6. Equipamientos institucionales y servicios básicos

El sistema de equipamientos institucionales y de Servicios básicos lo forman las dotaciones destinadas a satisfacer un importante abanico de necesidades de población que reside en un determinado ámbito territorial. También forman parte del mismo, los servicios auxiliares que garantizan el funcionamiento de las ciudades. Sin servicios que en su mayoría son competencia municipal, y que en algunos casos pueden ser provistos por otras administraciones.

Los servicios institucionales y básicos en el municipio de Ajalvir han sido los siguientes:

- Equipamiento Administrativo – Institucional: incluye los equipamientos destinados a las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas; así como los organismos autonómicos. También se incluyen los usos destinados a la actividad de bomberos, policía y protección civil.
 - Casa Consistorial de Ajalvir. (Plaza de la Villa, S/n – 28864 Ajalvir)
 - Policía local de Ajalvir. Se encuentra actualmente en un local comercial de un edificio residencial situado en la Calle Escalerillas, 5.
 - Protección civil de Ajalvir. Se encuentra situado en el edificio donde se encuentra el centro cívico y el Hogar del Jubilado.

Para el estado actual se consideran suficientes estos servicios; aun así debería ser necesario una central de bomberos para el aumento de la población futura.

2.5.1.7. Necesidades dotacionales de Equipamientos

Con todo lo expuesto hasta ahora se pasa a analizar la situación de Ajalvir en el futuro, es decir, teniendo en cuenta la posible proyección de la población en el futuro debido al incremento de viviendas en los nuevos sectores urbanizables. De tal modo que teniendo en cuenta las previsiones de viviendas según el planeamiento incorporado del SR1 de las NNSS Vigentes de Ajalvir y las viviendas de los nuevos desarrollos previstos por el Plan General, aproximadamente de 2.234 viviendas, y observando el número medio de personas por hogar en Ajalvir (2,67 miembros por hogar) se puede establecer que el incremento poblacional previsto es de 5.965 habitantes.

Número de viviendas previstas	3.573
Población 2021	4.676
Incremento Poblacional	4.257
Total Poblacional	8.933



Teniendo en cuenta estos datos y el porcentaje que representa cada grupo de edad en la estructura demográfica actual en el municipio, se puede llegar a realizar una hipotética proyección poblacional para cada grupo de edad en los próximos años.

POBLACION POR EDADES			
Edad	datos población (INE)-2021	%	Datos poblacional Propuesto
Menos de 1 año	38	0,81%	86
1	41	0,88%	93
2	41	0,88%	93
3	38	0,81%	86
4	38	0,81%	86
5	44	0,94%	100
6	38	0,81%	86
7	46	0,98%	104
8	58	1,24%	131
9	44	0,94%	100
10	61	1,30%	138
11	52	1,11%	118
12	61	1,30%	138
13	50	1,07%	113
14	82	1,75%	186
15	58	1,24%	131
16	50	1,07%	113
17	47	1,01%	106
18	56	1,20%	127
19	53	1,13%	120
20	29	0,62%	65
21	47	1,01%	106
22	55	1,18%	125
23	38	0,81%	86
24	38	0,81%	86
25	55	1,18%	125
26	44	0,94%	100
27	50	1,07%	113
28	61	1,30%	138
29	41	0,88%	93
30	64	1,37%	145



POBLACION POR EDADES			
Edad	datos población (INE)-2021	%	Datos poblacional Propuesto
31	50	1,07%	113
32	61	1,30%	138
33	67	1,43%	152
34	67	1,43%	152
35	79	1,69%	179
36	85	1,82%	193
37	91	1,95%	207
38	79	1,69%	179
39	94	2,01%	213
40	79	1,69%	179
41	88	1,88%	200
42	97	2,07%	220
43	120	2,57%	273
44	97	2,07%	220
45	123	2,63%	279
46	126	2,69%	286
47	111	2,37%	252
48	117	2,50%	266
49	91	1,95%	207
50	91	1,95%	207
51	88	1,88%	200
52	73	1,56%	166
53	82	1,75%	186
54	76	1,63%	172
55	76	1,63%	172
56	58	1,24%	131
57	70	1,50%	159
58	70	1,50%	159
59	56	1,20%	127
60	50	1,07%	113
61	50	1,07%	113
62	29	0,62%	65
63	35	0,75%	79
64	38	0,81%	86
65	35	0,75%	79
66	35	0,75%	79
67	20	0,43%	45
68	26	0,56%	59
69	26	0,56%	59
70	23	0,49%	52



POBLACION POR EDADES			
Edad	datos población (INE)-2021	%	Datos poblacional Propuesto
70	23	0,49%	52
71	32	0,68%	72
72	26	0,56%	59
73	20	0,43%	45
74	32	0,68%	72
75	18	0,38%	40
76	23	0,49%	52
77	23	0,49%	52
78	9	0,19%	20
79	15	0,32%	34
80	20	0,43%	45
81	9	0,19%	20
82	12	0,26%	27
83	12	0,26%	27
84	9	0,19%	20
85	12	0,26%	27
86	9	0,19%	20
87	3	0,06%	6
88	12	0,26%	27
89	9	0,19%	20
90	6	0,13%	13
91	3	0,06%	6
92	3	0,06%	6
93	3	0,06%	6
94	6	0,13%	13
95	3	0,06%	6
96	0	0,00%	0
97	0	0,00%	0
98	0	0,00%	0
99	0	0,00%	0
100 o más años	0	0,00%	0
TOTAL	4.676		10.641

Por tanto, teniendo en cuenta todos estos datos sobre el posible aumento población, se puede resume los equipamientos existentes y potenciales para el municipio en la siguiente tabla:



Tipo de Equipamiento	Equipamientos existentes	Equipamientos Potenciales
Educativo	2 EscuelaS de educación Infantil de 1º Ciclo (Cerrada temporalmente) 1 Colegio de Educación Infantil de 2º Ciclo 1 Colegio de Educación Primaria 1 Colegio de Educación Secundaria 1 Colegio de Educación Secundaria y Bachiller (En ejecución)	Apertura de la Escuela Infantil "La Candelaria" 1 centro de educación infantil y Primaria 1 Centro de Educación Secundaria y Bachiller
Bienestar Social	1 Hogar del Jubilado	1 Centro de día de tercera edad 1 Residencia de Ancianos 1 zona de patinaje 1 Zona de atletismo y multifuncional al aire libre
Cultural	1 Biblioteca 2 Centro de Culto 1 Cementerio y Tanatorio 1 Centro cívico de Ajalvir	1 Centro Cultural asociativo
Deportivo	1 Espacio deportivo al aire libre 1 Pabellón Municipal 1 Piscina Municipal al aire libre	1 Piscina cubierta 1 Salones multifuncional
Sanitario	1 Centro de Salud y Consultorio	1 Centro de salud especializado 1 centro de urgencias 1 centro de salud y consultorio médico en edificio exento
Servicios Básicos	1 Ayuntamiento 1 Centro de Policía Local en local comercial 1 Protección Civil. En edificio multifuncional	1 Centro de Bomberos 1 centro de policía en edificio exento

Por lo tanto, en las fases posteriores del planeamiento se justificará los m²s para la población propuesta dando cumplimiento al a los estándares fijos del libro de la “ciudad de los ciudadanos” y reglamento de Planeamiento de 1978.



3. Análisis del Planeamiento anteriormente Vigente.

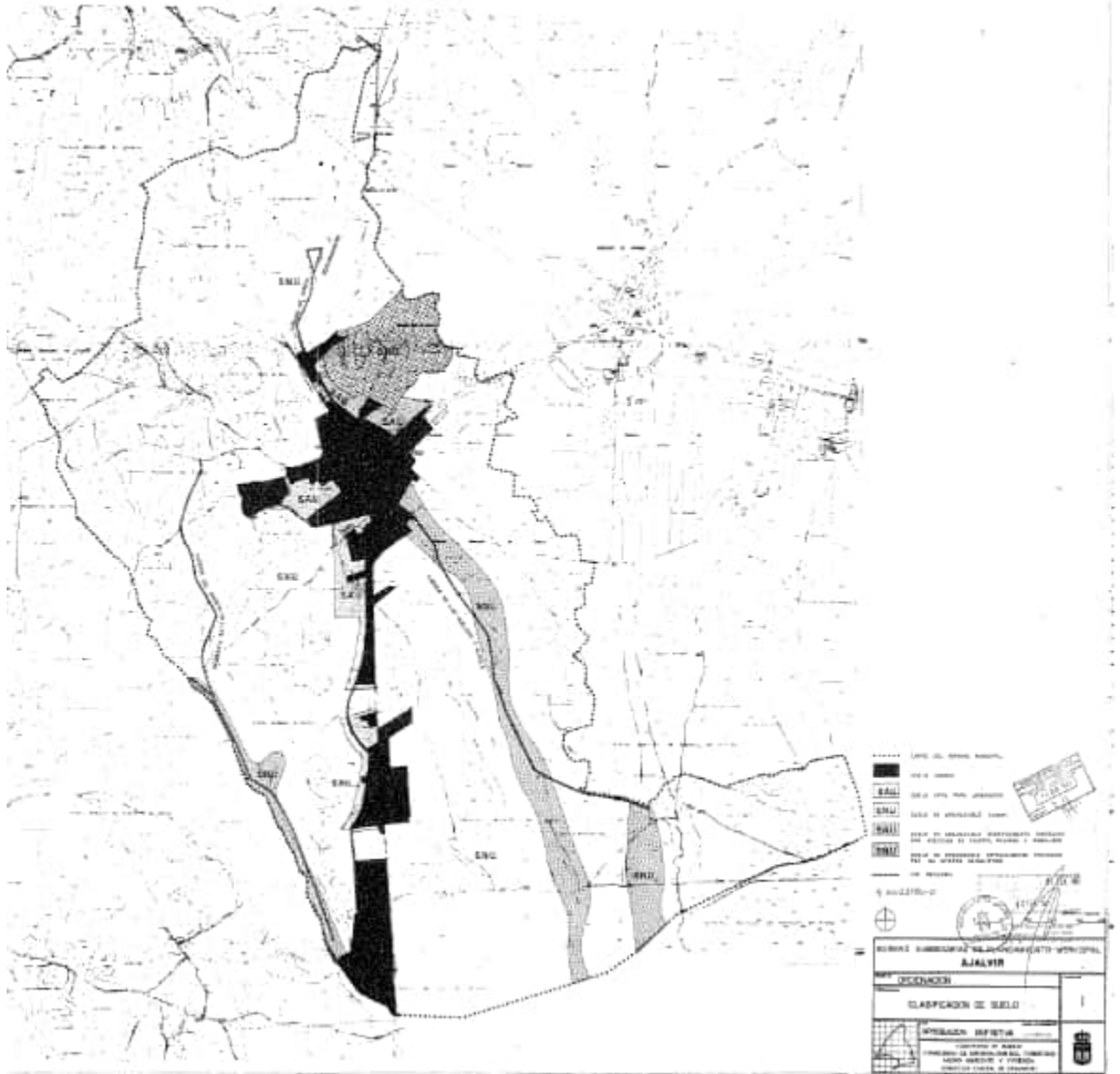
3.1. El planeamiento Vigente NNSS 1991

El presente documento constituye la Memoria de Información del Plan General de Ajalvir (PG), adaptado al ordenamiento territorial, urbanístico, ambiental y sectorial vigente en la Comunidad de Madrid.

Constituye a su vez, la revisión del planeamiento general de Ajalvir constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 1991; aprobadas por Acuerdo del consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 22 de febrero de 1991.

El Plan Vigente proponía la división del término municipal en las siguientes clases y categorías de Suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo apto para urbanizar
- Suelo no urbanizable común
- Suelo no Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses
- Suelo no urbanizable por su interés paisajístico
- Vía Pecuaria





CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO				
Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento NNSS 1991		
		Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado	685.642	48%	598
	No Consolidado	736.383	52%	295
TOTAL PARCIAL		1.422.025	7,18%	893
Suelo Urbanizable	Sectorizado	476.828	100%	236
	No Sectorizado			
TOTAL PARCIAL		476.828	2,41%	236
Suelo No Urbanizable	Común (ley 9/2001 Urbanizable no Sectorizado)	16.099.215	90%	
	Cauces, embalses y Riberas	1.023.746	6%	
	Paisajística	788.329	4%	
	Protección Natural (Habitat y ZEPA)			
	Por sus valores Agropecuarios			
	Afectado por Defensa Nacional			
	Dominio Público Pecuario			
TOTAL PARCIAL		17.911.290	90,41%	0
TOTAL TERMINO MUNICIPAL		19.810.143	100%	1.129

Planeamiento Vigente. Fuente: NNSS de Ajalvir 1991

3.2. Modificaciones Puntuales de las NNSS y Grado de Desarrollo.

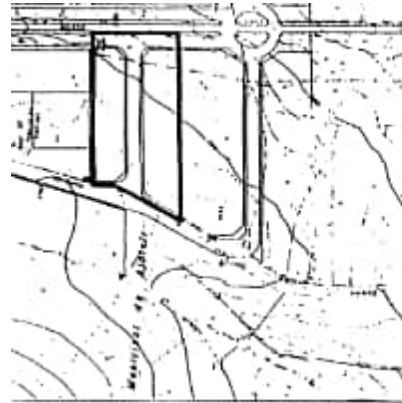
Durante el periodo de vigencia del Plan se han tramitado las siguientes modificaciones y Planes Especiales; así como la ejecución de unidades de Actuación y Sectores; creando un cambio en clasificación y calificación en el modelo de las NNSS de 1991. A continuación se desarrolla la justificación del grado de desarrollo desde 1991 hasta la actualidad en el desarrollo urbanístico del municipio de Ajalvir.

3.2.1. Modificaciones Puntuales y Planes Especiales de las NNSS 1991.

3.2.1.1. Modificación UA I 20 CC Ajalvir Torrejón (18/02/1993).

La modificación propone el desplazamiento del vial descrito hacia el límite Sur de la unidad, manteniendo las restantes determinaciones de planeamiento recogidas en la ficha número 36 de las normas Subsidiarias y la funcionalidad del viario existente en la unidad.

A continuación se grafían los cambios de la ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación; donde se proponen los siguientes cambios de ordenación pero no en relación con las superficies del ámbito siendo coincidentes a la anterior Ficha del Sector UA I-20 (Superficie de Actuación 12.880m²s y Edificabilidad bruta 3,02 m³/m²):



DESCRIPCION:

U.A. industrial. Al oeste de la M-1320.



SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PROCEDIMIENTO

CONDICIONES MATERIALES	APROVECHAMIENTO
SUPERFICIE ACTUACION : 12.880 m ²	VOL CONSTRUIDO TOTAL 39.000 m ³
SUELO EDIFICABLE : 9.750 m ²	EDIF BRUTA 3,02 m ³ /m ²
SUELO PUBLICO VERDE : -	
SUELO PUBLICO VIARIO 3.130 m ²	
SUELO PUBLICO EQUIPAMIENTO :	

Ficha UAI-20de las NNSS 1991. Fuente: NNSS 1991.



SUPERFICIE	12.880,00m ²	} LAS MISMAS CONDICIONES DE LA FICHA - 36
SUELO EDIFICABLE	9.750,00m ²	
VIARIO PUBLICO	3.130,00m ²	
VOLUMEN	39000,00m ³	
EDIFICABILIDAD BRUTA	3,02m ³ /m ²	

Plano de la Modificación de la UAI-20. Fuente: modificación Puntual I20 CC Ajalvir Torrejón.



3.2.1.2. Modificación UAR 13 Granja Gallinero CC Ajalvir Daganzo (04/11/1993).

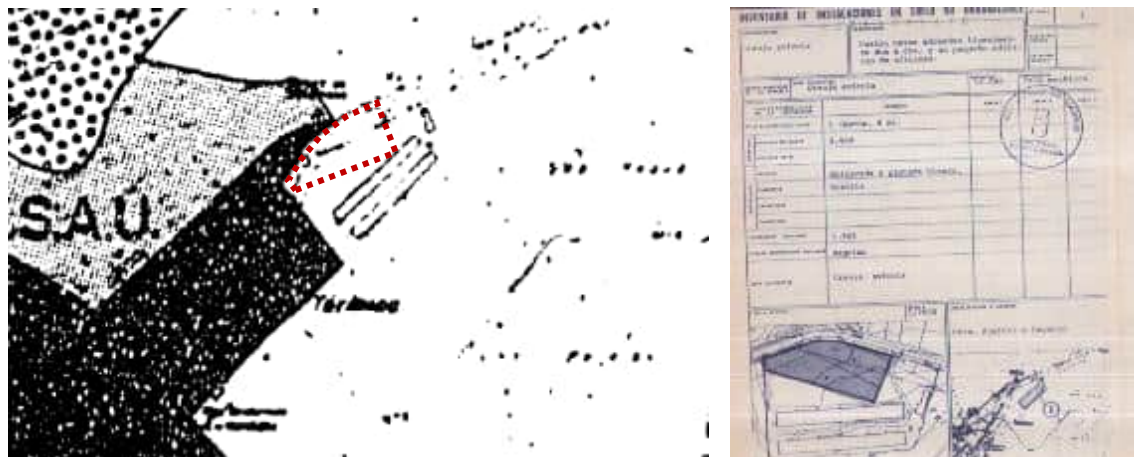
La modificación propone un cambio de clasificación de suelo no urbanizable común a suelo urbano residencial de los terrenos localizados en la margen derecha de la carretera de Daganzo entre la antigua granja avícola y el suelo urbano actual. Estos terrenos tienen una superficie de 5.124 m². Esta modificación puntual incluye estos suelos en una nueva Unidad de Actuación a desarrollar por Sistema de Compensación denominada UA R-13; donde contiene las siguientes características:

CONDICIONES MATERIALES		Aprovechamiento	
SUPERFICIE DE ACTUACION:	5.124 m ²	IMP. CONSTITUIDA TOTAL:	2.400 m ²
SUELO EDIFICABLE:	1.000 m ²	EDIF. BRUTA:	0,47 m ² /m ²
SUELO PUBLICO VERDE:	438 m ²	Nº MAX. DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	12 UDS
SUELO PUBLICO VIARIO:	2.195 m ²		
SUELO PUBLICO EQUIPAMIENTO:	0		

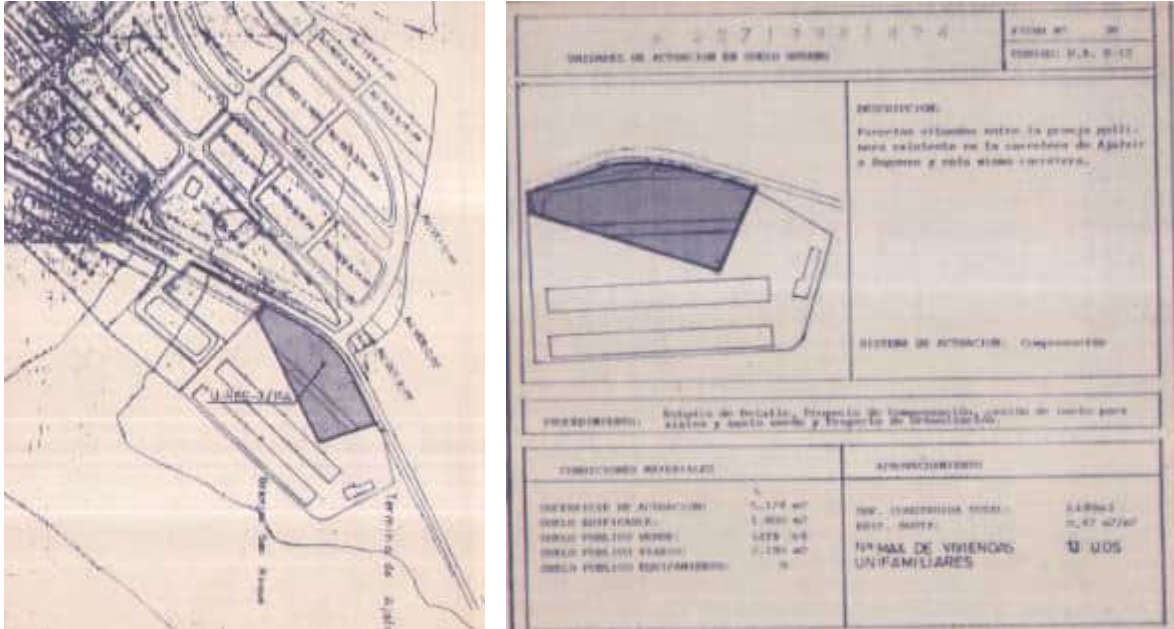
Condiciones materiales y aprovechamiento de la UAR-13. Fuente: modificación puntual de las NNSS1991

En la actualidad estos suelos se encuentran ejecutados y recepcionados por el Ayuntamiento de Ajalvir; por lo que están clasificados en la actualidad como suelo Urbano Consolidado al haber cumplidos con sus obligaciones y dar cumplimiento al art. 14 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

A continuación, se adjunta una comparativa gráfica con el cambio de clasificación de las NNSS de 1991, la documentación gráfica de la modificación puntual y una ortofoto de la situación actual; así como un resumen de la superficie y del número de viviendas que se proponen:



Plano de Clasificación e inventario de suelo no urbanizable de las NNSS 1991. "Suelo no urbanizable Común". Fuente: NNSS 1991



Ficha de la unidad de Actuación. Fuente: modificación Puntual de las NNSS 1991

Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento NNSS 1991		Desarrollo NNSS 1991 (Actual)	
		Superficie (m ² s)	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	Nº Viviendas
Suelo No Urbanizable	Común	5.174,00	0,00		
Suelo Urbano	No consolidado (UA-R13)			5.174,00	12,00

Comparativa de superficies de Clasificación de Suelo y viviendas. Fuente: Elaboración Propia

3.2.1.3. Modificación UAR12 Granja Gallinero CC Daganzo (04/11/1993).

La modificación propone un cambio de clasificación de suelo no urbanizable común a suelo urbano residencial de los terrenos localizados en la margen derecha de la carretera de Daganzo en la antigua granja avícola. Estos terrenos tienen una superficie de 12.871 m²s. Esta modificación puntual incluye estos suelos en una nueva Unidad de Actuación a desarrollar por Sistema de Compensación denominada UA R-12; donde contiene las siguientes características:

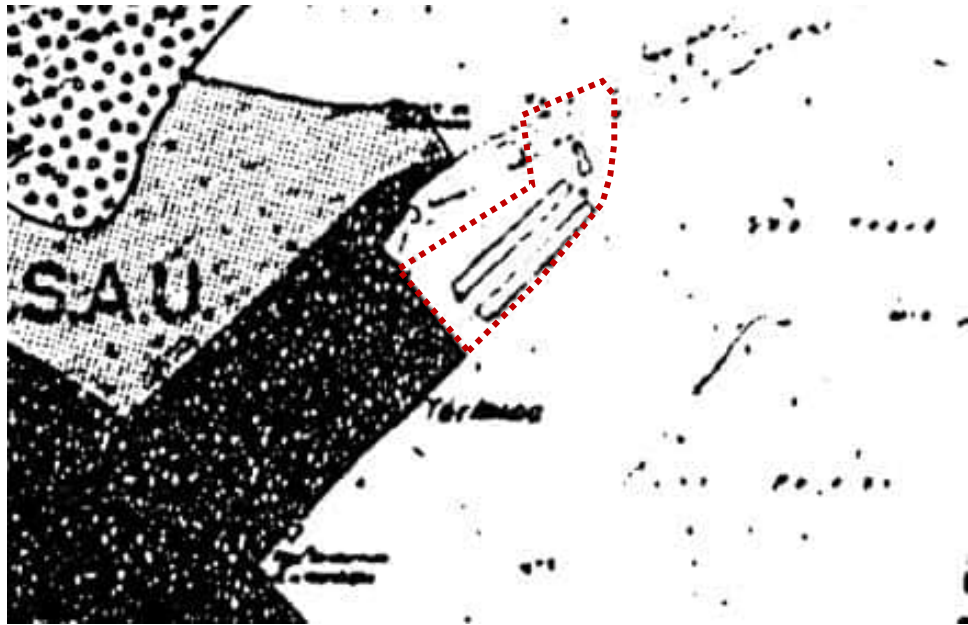
CONDICIONES MATERIALES		APOVECHAMIENTO	
SUPERFICIE DE ACTUACION	12.871 m ²	SUP. CONSOLIDADA TOTAL	9.910 m ²
SUELO EDIFICABLE	4.800 m ²	SUP. BRUTA	0,77 m ² /m ²
SUELO PUBLICO VERDE	864 m ²	Nº MAX. VIVIENDAS	32 UNIFAMILIARES Y 24 MULTIFAMILIARES EN SUELO PUBLICO RESIDENCIAL.
SUELO PUBLICO VIARIO	2.877 m ²		
SUELO PUBLICO EQUIPAMIENTO	0		
SUELO PUBLICO RESIDENCIAL	4.000 m ²		

Ficha de la Unidad de Actuación UAR-12. Condicionantes y aprovechamiento. Fuente Modificación Puntual de las NNSS 1991

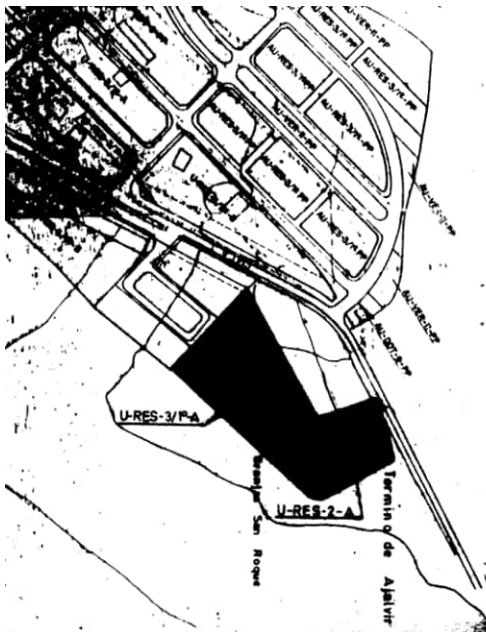


En la actualidad estos suelos se encuentran ejecutados y recepcionados por el ayuntamiento de Ajalvir; por lo que están clasificados en la actualidad como suelo urbano consolidado al haber cumplido con todas sus obligaciones y dar cumplimiento al art.14 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

A continuación, se adjunta una comparativa gráfica con el cambio de clasificación de las NNSS de 1991, la documentación gráfica de la modificación puntual y una ortofoto de la situación actual; así como un resumen de la superficie y del número de viviendas que se proponen:



Plano de Clasificación de las NNSS de 1991 "Suelo no urbanizable Común". Fuente: NNSS 1991.



22720941541		FOLIO Nº 27
MUNICIPIO DE AJALVIR (MADRID)		CÓDIGO: M.A. 13
	DESCRIPCIÓN: Parcela edificable situada en sector de Ajalvir, junto a una finca rural. La propuesta divide el área en tres zonas, una edificable con viviendas unifamiliares y otra suelo privado urbano 3 grado 1ª y la tercera de zona verde.	
	MODALIDAD DE ACTUACIÓN: Ejecución	
PROYECTO: Urbanización de terrenos de Ajalvir, sector de zona verde		
CONDICIONES IMPUESTAS		APROXIMACIONES
IMPRONTA DE ACTUACIÓN: 17.873 m ² SUELO ESPECIAL: 4.000 m ² SUELO PÚBLICO VERDE: 800 m ² SUELO PÚBLICO URBANO: 2.877 m ² SUELO PÚBLICO SUBURBANO: 0 SUELO PÚBLICO INDUSTRIAL: 4.000 m ²	SUP. INTERVENCIÓN TOTAL: 6.800 m ² SUP. SUELO: 11,77 m ² /m ² Nº DE VIVIENDAS: 30 UNIFAMILIARES Y 20 MULTIFAMILIARES DE SUELO PÚBLICO INDUSTRIAL.	
NOTA: Las correspondencias a la urbanización 3 grado 1ª y urbanización 2.		

Plano de Calificación y Ficha de la unidad de Actuación. Fuente: modificación Puntual de las NNSS 1991



Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento NNSS 1991		Desarrollo NNSS 1991 (Actual)	
		Superficie (m ² s)	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	Nº Viviendas
Suelo No Urbanizable	Común	12.871,00	0,00		
Suelo Urbano	No consolidado (UA-R12)			12.871,00	56,00

Comparativa de superficies de Clasificación de Suelo y viviendas. Fuente: Elaboración Propia

3.2.1.4. Modificación CC Ajalvir Torrejón Margen Derecha (10/05/1994).

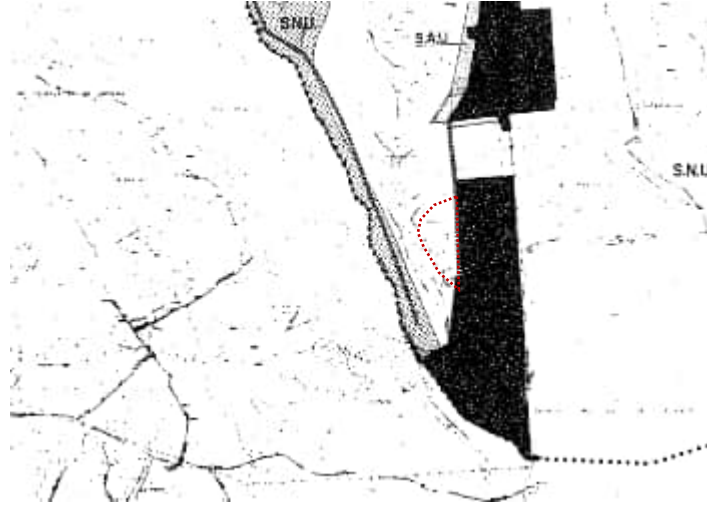
La modificación puntual propuesta consiste en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso institucional de unos terrenos propiedad de la Asociación Testigos Cristianos de Jehová, de una superficie de 55.380 m² y situados en la Carretera de Ajalvir a Torrejón junto a las instalaciones ya existentes de la citada Asociación. Esta modificación puntual incluye estos suelos en una nueva Unidad de Actuación a desarrollar por Sistema de Compensación denominada UA I-21; donde contiene las siguientes características:

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE GESTION DE VIALES Y PROYECTO DE URBANIZACION	
CONDICIONES MATERIALES	APROVECHAMIENTO
SUPERFICIE ACTUACION: 55.380 m ² SUELO URBANO: 46.230 m ² SUELO URBANO VERDE: 0 SUELO URBANO VARIO: 9.150 m ² SUELO URBANO EQUIPAMIENTO: 0	VOL. CONSTRUIDO TOTAL: 147.936 m ³ EDIF. BRUTA: 32 m ³ /m ²
U.F. 47: Los correspondientes a la ordenanza 13 grado INSTITUCIONAL.	

Extracto de la Ficha de la Unidad de Actuación UA I21. Fuente Modificación Puntual de las NNSS 1991

En la actualidad estos suelos se encuentran ejecutados y recepcionados por el ayuntamiento de Ajalvir; por lo que están clasificados en la actualidad como suelo urbano consolidado al haber cumplido con todas sus obligaciones y dar cumplimiento al art.14 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

A continuación, se adjunta una comparativa gráfica con el cambio de clasificación de las NNSS de 1991, la documentación gráfica de la modificación puntual y una ortofoto de la situación actual; así como un resumen de la superficie y del número de viviendas que se proponen:



Plano de Clasificación de las NNSS de 1991 “Suelo no urbanizable Común”. Fuente: NNSS 1991.



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO		INDICIA
		Nota: Que recoge el suelo destinado a urbanizable mediante el procedimiento de los Técnicos competentes de Calificación.
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPACTACIÓN		
PRESENTACIÓN: SERVIDIO DE URBANIZACIÓN ORDEN DE VIALIDAD Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
EXAMINACIÓN MATERIALS: SUPERFICIE ACTUAL: 55.380 m ² SUPERFICIE URBANA: 48.330 m ² SUPERFICIE VIAL: 0 SUPERFICIE VIAL: 9.150 m ² SUPERFICIE URBANA: 0		AJUSTE DE URBANIZACIÓN: VOL. CONSTRUIDO TOTAL: 147.936 m ³ UTM. DENSIDAD: 3,2 m ³ /m ²
UTM: Los correspondientes a la categoría 12 grado (INSTITUCIONAL)		

Visor urbanístico CAM (Calificación) y Ficha de la Unidad de Actuación de Suelo Urbano. Fuente: Modificación Puntual NNSS 1991 y Visor Urbanístico CAM

Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento NNSS 1991		Desarrollo NNSS 1991 (Actual)	
		Superficie (m ² s)	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	Nº Viviendas
Suelo No Urbanizable	Común	55.380,00	0,00		
Suelo Urbano	No consolidado (UA-I21)			55.380,00	0,00

Comparativa de superficies de Clasificación de Suelo y viviendas. Fuente: Elaboración Propia



3.2.1.5. Modificación UAI-22 La Cañada Real CC de Ajalvir a Torrejón de Ardoz (23/03/1995):

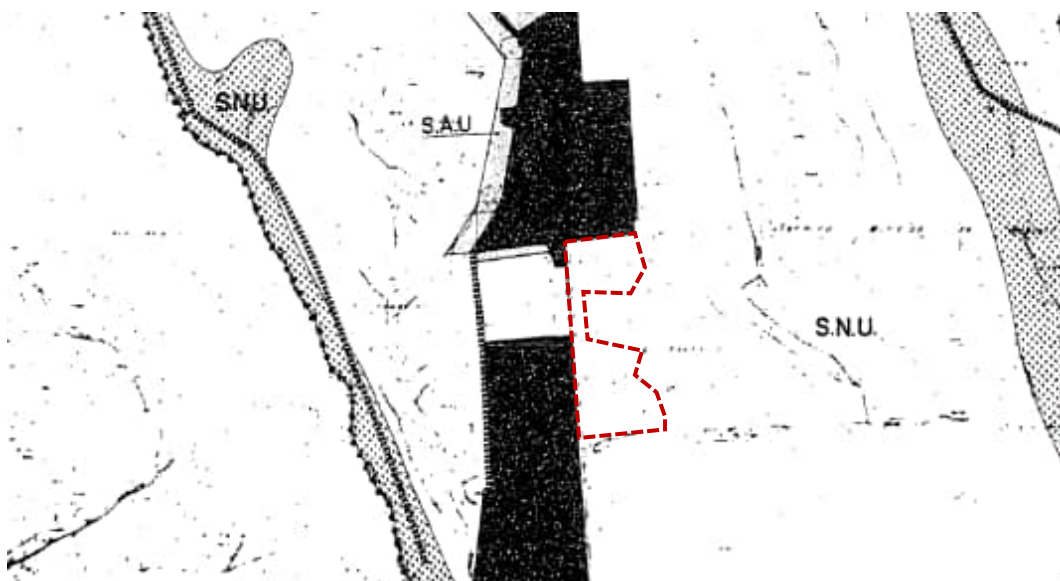
La modificación puntual propuesta consiste en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso industrial e institucional de unos terrenos propiedad de la Asociación Testigos Cristianos de Jehová, de una superficie de 52.783 m²s y situados en la Carretera de Ajalvir a Torrejón enfrente de las instalaciones ya existentes a las instalaciones ya existentes de la citada Asociación. Esta modificación puntual incluye estos suelos en una nueva Unidad de Actuación a desarrollar por Sistema de Compensación denominada UA I-22; donde contiene las siguientes características:

Proyecto de Compensación, Estudio de detalle y Proyecto de urbanización.			
CONDICIONES MATERIALES		APROVECHAMIENTO	
SUPERFICIE DE ACTUACION:	52.783 m ²	OCUPACION EN PLANTA SUELO IND	8.625 m ²
SUELO EDIFICABLE TOTAL	46.458 m ²	OCUPACION EN PLANTA SUELO INSTIT	10.222 m ²
SUELO EDIFICABLE INDUSTRIAL	17.250 m ²	OCUPACION EN PLANTA TOTAL	18.647 m ²
SUELO EDIFICABLE INSTITUCIONAL	29.208 m ²	EDIF. m ² EN ZONA INDUSTRIAL	0,8 m ² /m ²
SUELO PUBLICO VIARIO	6.325 m ²	EDIF. m ² EN ZONA INSTITUCIONAL	0,8 m ² /m ²

Extracto de la Ficha de la Unidad de Actuación UAI22. Fuente Modificación Puntual de las NNSS 1991

En la actualidad estos suelos se encuentran ejecutados y recepcionados por el ayuntamiento de Ajalvir; por lo que están clasificados en la actualidad como suelo urbano consolidado al haber cumplido con todas sus obligaciones y dar cumplimiento al art.14 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

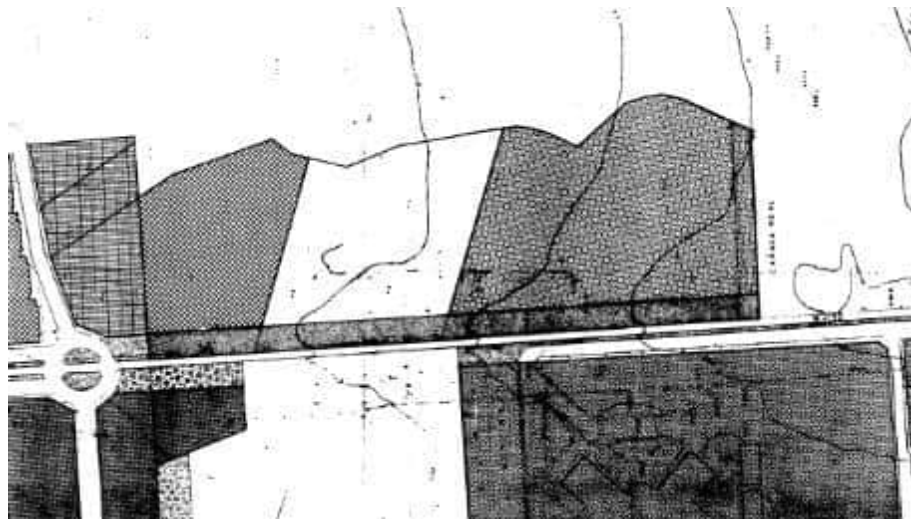
A continuación, se adjunta una comparativa gráfica con el cambio de clasificación de las NNSS de 1991, la documentación gráfica de la modificación puntual y una ortofoto de la situación actual; así como un resumen de la superficie y del número de viviendas que se proponen:



Plano de Clasificación de las NNSS de 1991 "Suelo no urbanizable Común". Fuente: NNSS 1991.



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO		FICHA nº 40
		CODIGO: UA1-22
	UA. Que recoge dos edificios de suelo vacante existentes en la carretera de Ajalvir a Torrejón margen izquierda entre la UA1-12 y la calle real calí fiendolos como Industrial adosado e Institucional	
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		
INICIATIVAS: Proyecto de Compensación, Estudio de detalle y Proyecto de urbanización.		
CONDICIONES MATERIALES	APROVECHAMIENTO	
SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 52.783 m ²	OCUPACION EN PLANTA SUELO IND	8.825 m ²
SUELO EDIFICABLE TOTAL: 46.458 m ²	OCUPACION EN PLANTA SUELO INSTIT	10.222 m ²
SUELO EDIFICABLE INDUSTRIAL: 17.250 m ²	OCUPACION EN PLANTA TOTAL	18.047 m ²
SUELO EDIFICABLE INSTITUCIONAL: 29.208 m ²	EDIF. m ² EN ZONA INDUSTRIAL	0,8 m ² /m ²
SUELO PUBLICO VIARIO: 6.325 m ²	EDIF. m ² EN ZONA INSTITUCIONAL	0,8 m ² /m ²
USOS Y RESTANTES PARAMETROS DE LA EDIFICACION: Los correspondientes a la ordenanza 6 y 13		
CONDICIONES PARTICULARES: Previamente a la concesión de cualquier licencia para obra de nueva planta ó reforma se formalizarán las siguientes decisiones al Ayuntamiento.		
SUELO INDUSTRIAL	17.250 m ²	
VIARIO URBANIZADO	6.325 m ²	
SUELO NO URBANIZABLE	9.810 m ²	
Previamente a la concesión de Licencia de 1ª ocupación y apertura se garantizará la resolución de los accesos.		



Visor urbanístico CAM (Calificación) y Ficha de la Unidad de Actuación de Suelo Urbano. Fuente: Modificación Puntual NNSS 1991 y Visor Urbanístico CAM

Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento NNSS 1991		Desarrollo NNSS 1991 (Actual)	
		Superficie (m ² s)	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	Nº Viviendas
Suelo No Urbanizable	Común	52.783,00	0,00		
Suelo Urbano	No consolidado (UA-I22)			52.783,00	0,00

Comparativa de superficies de Clasificación de Suelo y viviendas. Fuente: Elaboración Propia



3.2.1.6. Modificación de las Parcelas 2, 4, y 6 del Camino de la huelga en suelo urbano 826/03/2996).

La modificación puntual propuesta consiste en el cambio de calificación de uso comercial e industrial en suelo urbano consolidado a incorporarlas en tres unidades de Actuación (UA-R12, UAR-13 y UAR-14); donde contiene las siguientes características:

Se propone las siguientes consideraciones en esta modificación puntual:

- Calificar como Espacio libre, Zona de ordenanza 11, de uso y dominio público, los terrenos situados junto al Arroyo, señalados en el plano anexo.
- Calificar como reserva para viario una franja de terreno de 10 metros de ancho, desde el final de la calle de San Isidro hasta el camino de la Huelga, a la altura del cruce con la calle zaragoza.
- Calificar como zona residencial unifamiliar intensiva en grado 1º, Ordenanza 3.1, los restantes terrenos, de las parcelas números 2, 4, y 6 del camino de la huelga.
- Para la gestión se delimitan tres unidades de actuación denominadas UA-R12; UA-R13 y UA-R14

A continuación se adjuntan los extractos de las fichas de las unidades de actuación recogidas en esta modificación puntual:



Localización de las Unidades de Actuación: Fuente: Planea Visor urbanístico Comunidad de Madrid.



Ficha UA-R12:

ACTUACIÓN EN SUELO URBANO | FICHA No. 12 | CUADRO: U. A. R-12

DESCRIPCIÓN: U. A. localizada en el borde sur este del casco de consolidación urbana del Municipio por su situación junto a la carretera Ajalvir a Daganzo, así como prolongación de la calle Real, uno de los ejes del casco. Incluye la urbanización de una vía de servicio a los lados junto a la carretera Ajalvir a Daganzo, así como la creación de zonas verdes a lo largo del camino peatonal del arroyo, a través de la U.A. Se califica de unifamiliar intensiva, grado la (ordenada).

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

PROYECTO: Estudio de Detalle, censo de suelo para zona verde y viaria y Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES MATERIALES	APROVECHAMIENTO
SUPERFICIE ACTUACION (1)	SUP. CONSOLIDADA TOTAL
SUPERFICIE URBANA	EFICACIDAD ÚTIL
SUPERFICIE VERDE	
SUPERFICIE VIARIA	
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	

Ficha UA-R13:

ACTUACIÓN EN SUELO URBANO | FICHA No. 13 | CUADRO: U. A. R-13

DESCRIPCIÓN: U. A. localizada en el borde sur este del casco de consolidación urbana del Municipio por su situación junto a la carretera Ajalvir a Daganzo, así como prolongación de la calle Real, uno de los ejes del casco. Incluye la urbanización de una vía de servicio a los lados junto a la carretera Ajalvir a Daganzo, así como la creación de zonas verdes a lo largo del camino peatonal del arroyo, a través de la U.A. Se califica de unifamiliar intensiva, grado la (ordenada).

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

PROYECTO: Estudio de Detalle, censo de suelo para zona verde y viaria y Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES MATERIALES	APROVECHAMIENTO
SUPERFICIE ACTUACION (1)	SUP. CONSOLIDADA TOTAL
SUPERFICIE URBANA	EFICACIDAD ÚTIL
SUPERFICIE VERDE	
SUPERFICIE VIARIA	
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	

Ficha UA-R12 y UA-R13. Fuente: Modificación puntual de las NNSS

Aprobación Inicial | Nueva FICHA | PARCELA No. 6 21 13 | Aprobación Provisional

ACTUACIÓN EN SUELO URBANO | FICHA No. 14 | CUADRO: U. A. R-14

DESCRIPCIÓN: U. A. localizada en el borde sur este del casco de consolidación urbana del Municipio por su situación junto a la carretera Ajalvir a Daganzo, así como prolongación de la calle Real, uno de los ejes del casco. Incluye la urbanización de una vía de servicio a los lados junto a la carretera Ajalvir a Daganzo, así como la creación de zonas verdes a lo largo del camino peatonal del arroyo, a través de la U.A. Se califica de unifamiliar intensiva, grado la (ordenada).

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

PROYECTO: Estudio de Detalle, censo de suelo para zona verde y viaria y Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES MATERIALES	APROVECHAMIENTO
SUPERFICIE ACTUACION (1)	SUP. CONSOLIDADA TOTAL
SUPERFICIE URBANA	EFICACIDAD ÚTIL
SUPERFICIE VERDE	
SUPERFICIE VIARIA	
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	

Ficha UA-R14. Fuente: Modificación puntual de las NNSS

En la actualidad estos suelos se encuentran ejecutados y recepcionados la UAR-13 por el ayuntamiento de Ajalvir; por lo que están clasificados en la actualidad como suelo urbano consolidado al haber cumplido con todas sus obligaciones y dar cumplimiento al art.14 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.



Los suelos de las Unidades de Actuación UAR-12 y UAR-14, se encuentran sin desarrollar y por lo tanto recogidos en las NNSS vigentes como Suelo Urbano no Consolidado.

3.2.1.7. Modificación de SAU I 4 y su ordenación pormenorizada ITV. (20/11/2013).

La presente modificación puntual tiene por objeto dividir el sector industrial original, SAU – I-4, en dos nuevos sectores industriales, SI-4-1 y SI-4-2 ITV, respetando las condiciones fijadas por el planeamiento vigente y definiendo la ordenación pormenorizada del Sector SI 4.2 ITV.

A continuación se adjuntan las características en número de los dos sectores :

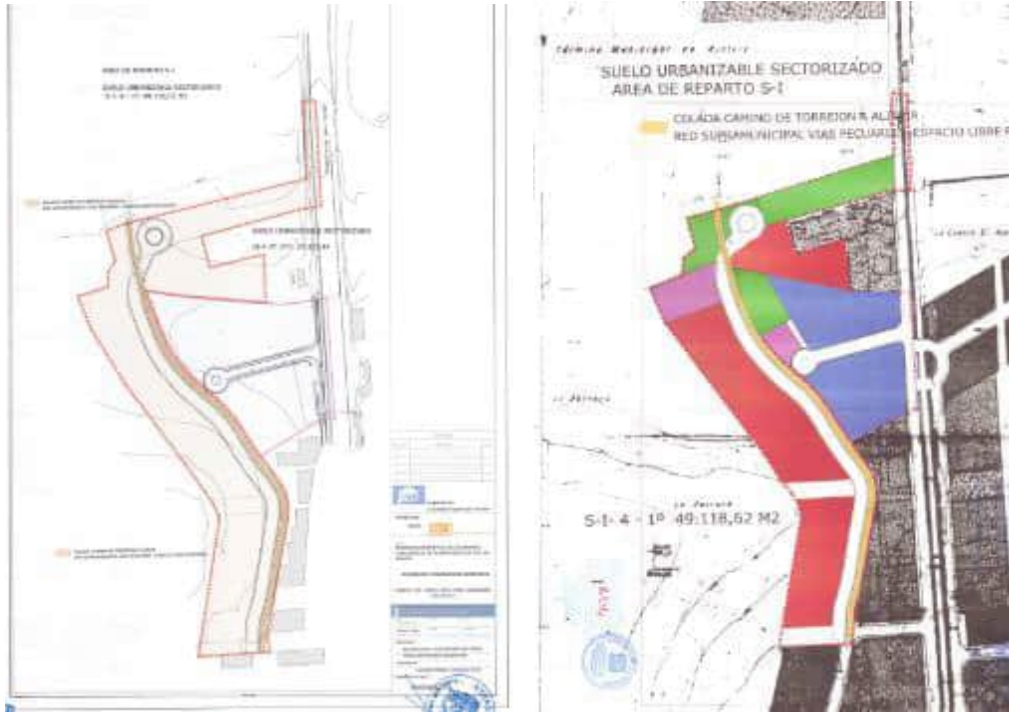
CUADRO RESUMEN SUPERFICIES NUEVAS FICHAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AJALVIR

SECTOR S I-4-1		
Superficie m ²	49.118,62	100,00%
Suelo edificable m ²	29.540,89	67,50%
Red Supramunicipal de vías pecuarias. Espacio Libre Protegido m ²	3.615,93	
Cesión zonas verdes m ²	4.904,86	9,99%
Cesión viario m ²	9.095,00	18,52%
Cesión equipamiento m ²	1.961,94	3,99%
Uso global	Industrial	
Edificabilidad m ³	122.857,26 (2,7 m ³ / m ²)	

SECTOR S I-4-2 I.T.V.		
Superficie m ²	23.337,44	100,00%
Suelo edificable m ²	15.753,60	67,50%
Cesión zonas verdes m ²	2.330,41	9,99%
Cesión viario m ²	4.321,26	18,52%
Cesión equipamiento m ²	932,17	3,99%
Uso global	Industrial	
Edificabilidad m ³	63.011,09 (2,7 m ³ / m ²)	

SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PROMENORIZADA

PARCELA 1 ITV m ²	7.445,27
PARCELA 2 m ²	7.815,64
TOTAL SUP. SUELO EDIFICABLE m²	15.260,91
ZONAS VERDES m ²	2.333,74 (10%)
VIARIO NNSS m ²	4.321,26
AJUSTES DE VIARIO Ord. Porm. m ²	488,04
TOTAL VIARIO m²	4.809,30
EQUIPAMIENTO m ²	933,49 (4%)
TOTAL SUP. SECTOR m²	23.337,44



Ordenación pormenorizada en las NNSS Vigentes. Fuente: Modificación Puntual de las NNSS

El sector I4.1 se encuentra sin planeamiento de desarrollo ni ejecución de las obras; por lo tanto se incorpora como Suelo urbanizable sectorizado en el nuevo plan

En relación con el Sector I.4.2 se encuentra con su ordenación pormenorizada pero no ha desarrollado sus obras de urbanización ni su proyecto de reparcelación y por lo tanto; no se puede establecer como suelo urbano consolidado.

3.2.2. Modificaciones puntuales en Tramitación.

En la actualidad, se encuentran en tramitación dos modificaciones puntuales; donde se recogerán en este Plan General. Las modificaciones son las siguientes:

3.2.2.1. Modificación Puntual de las NNSS de Ajalvir (UAR-9 y creación de Zonas Verdes y espacios libres públicos).

Para poder entender lo acontecido en el ámbito, debemos tener en cuenta la situación urbanística actual en la que se encuentra, así como sus antecedentes.

Este ámbito se clasifica en las NNSS de 1991 como suelo urbano consolidado (la parte norte) y Suelo Urbano no Consolidado perteneciente a la UAR-9 (la parte Sur), calificado como zona de ordenanza 03. Unifamiliar intensiva Grado 2 y 1, respectivamente a efectos de la aplicación de la normativa.

El ámbito de actuación UAR-9 está prácticamente edificado en su totalidad y cuenta con todos los servicios urbanos para tener la consideración de suelo urbano consolidado.

En esta unidad de actuación hay que considerar que recayó una sentencia al recurso contencioso administrativo Nº436/99 por la que se anuló la modificación de la unidad de ejecución UAR-9 por la que se dividía en tres unidades de actuación independientes (UAR-9, UAR-17 y UAR-18). Estos suelos se desarrollaron y ejecutaron al completo antes del fallo de esta Sentencia, quedándose sin desarrollar exclusivamente una pequeña superficie al Noreste, coincidente con la denominada en la anulada modificación UAR-18; esta pequeña porción tenía imposible su desarrollo al encontrarse en

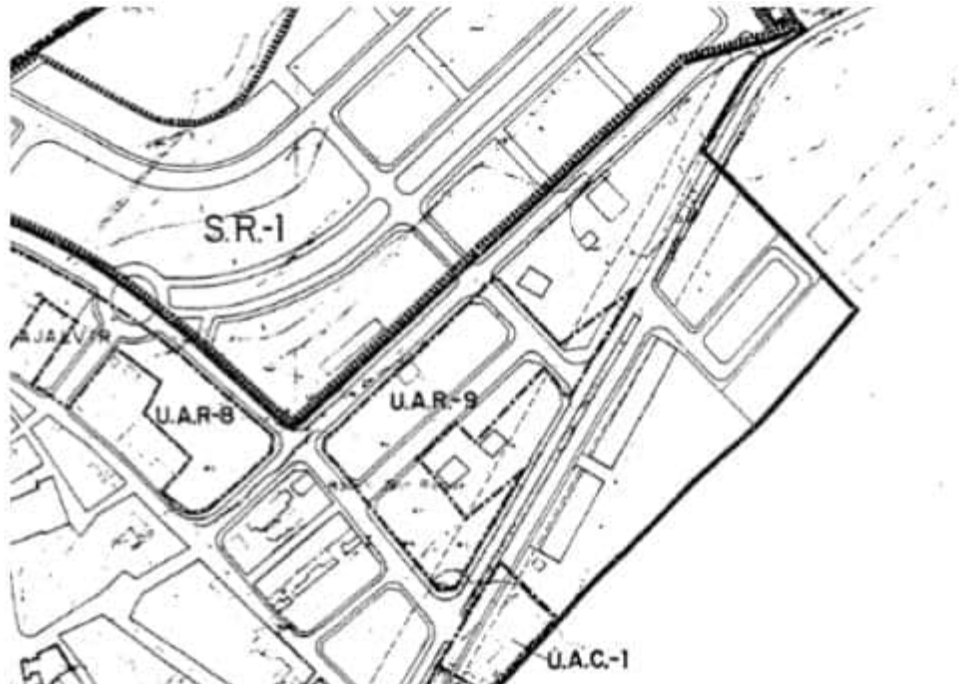


una zona afectada por la línea límite de edificación de la antigua carretera M-113 (ahora de propiedad y competencia municipal), lo que origina el recurso de la citada sentencia de anulación.

Por todo ello, se propone las siguientes consideraciones en esta modificación puntual:

- Adaptar a la realidad física materializada los terrenos denominados por las NNSS de 1991 como UAR-9, ya que los terrenos se encuentran desarrollados, en su gran mayoría.
- Los suelos fueron desarrollados conforme con el planeamiento vigente (ahora anulado por la Sentencia nº 380 al recurso contencioso-administrativo N°436/99) serán clasificados como suelo urbano consolidado, ya que estos suelos cumplieron con todos sus deberes urbanísticos y cuentan con todos los servicios de infraestructuras establecidos en el art. 14 de la LSCM.
- Por lo tanto, esta modificación puntual, incorpora estos suelos como Suelo urbano consolidado; como la norma zonal de mantenimiento existente con la condición de mantener las actuales características sin aumentar la edificabilidad y el aprovechamiento; y por otro para calificar los espacios libres públicos, como calificación de zonas verdes o viario público (peatonal)
- Mejora de la trama urbana de la zona norte de Ajalvir, con la creación de zonas verdes y espacios libres públicos; así como la mejora de la Accesibilidad.
- Cambio puntual en el grado de ordenanza de aplicación de la Zona 03. Unifamiliar intensiva de grado 2 a Zona 03. Unifamiliar Intensiva de grado 1.
- Eliminación de la obligatoriedad de retranqueo de 8 metros al eje de la antigua carretera M-113 (ahora viario municipal), al corresponder en la actualidad las competencias de este viario al Ayuntamiento de Ajalvir.

A continuación se adjunta el planeamiento vigente del ámbito afectado por la modificación puntual:



1447131-154 UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO BOIAN 8
ORDENA 4-9

DESCRIPCION:
U.A. localizada entre el Sector 4 de U.A. y la carretera a Argenteo. Incluye la apertura de nuevo espacio que permitirá la zona y parcela de tener mayor libertad edificatoria. Se califica en categoría de edificio residencial, grado 1º (edificios).

PROCEDIMIENTO: Estudio de Suelo, Proyecto de Separación, orden de suelo para el área y Proyecto de Urbanización.



CONDICIONES MATERIALES		APROXIMACION	
SUPERFICIE ACTUACION	8.400 m ²	SUP. COFINCIADA TOTAL	7.200 m ²
SUELO URBANO	8.300 m ²	DEF. BRUTA	6,77 m ² /m ²
SUELO PAVIMENTO	0		
SUELO PAVIMENTO	3.200 m ²		
SUELO PAVIMENTO	0		

USOS:
El correspondiente a la ordenanza 4, grado 1º.

CONDICIONES PARTICULARES:
Previamente a la concesión de cualquier licencia de edificación se tramitará en la sección Urban y gestión de los suelos incluidos en la U.A. los terrenos urbanizados.
Reservados, se urbanizarán con cargo a la U.A. los terrenos de las calles Estación y San Juan a los que se frente la U.A.
La parcela sita en los suelos será de U.S. u. entre otros terrenos.
Se admitirá la conexión de los contenedores a las frentes de parcela a la calle A, mediante un alfiler piloto.

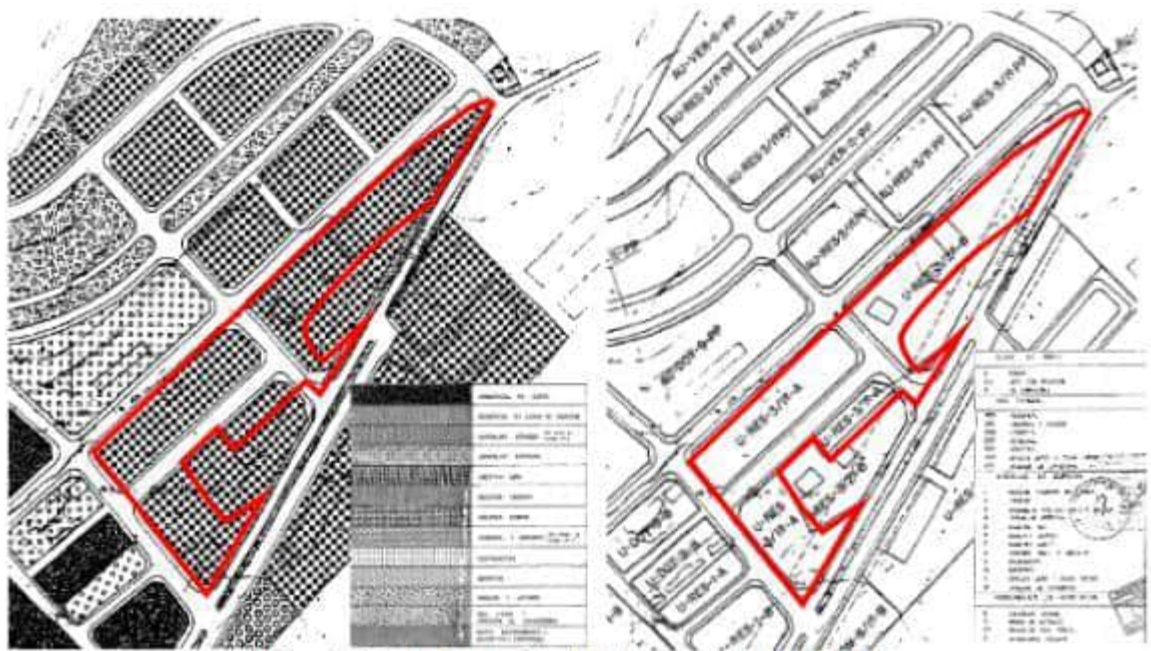
1447131-154 UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO BOIAN 8
ORDENA 4-9

PLANO PARCELARIO DEL ESTADO ACTUAL

ORDENANZA DEL ESTADO URBANO (Agosto 1982)

Plano de Gestión y ficha UAR-9 de las NNSS 1991. Fuente: NNSS 1991



Plano de Calificación Vigente: Extracto de los planos de las NNSS Ajalvir.

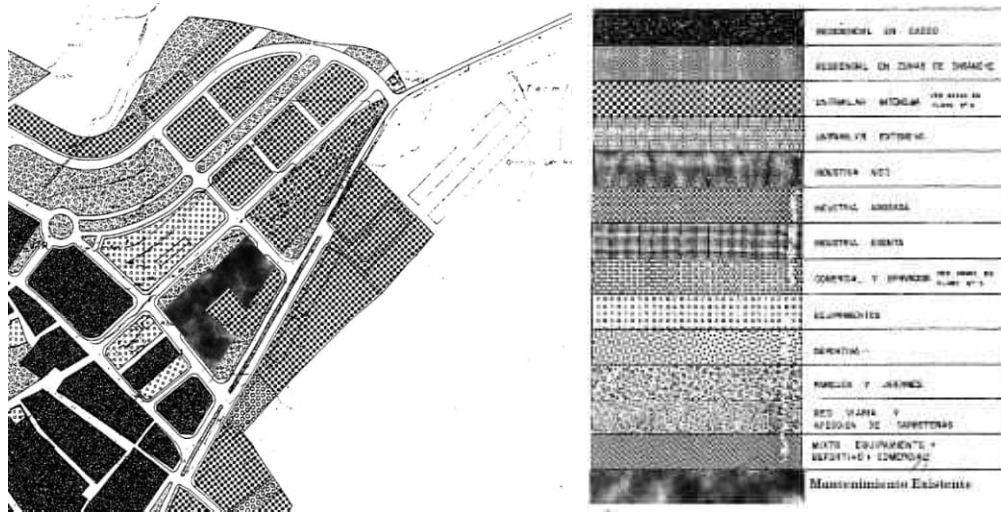


Calificación Vigente. Fuente: Elaboración Propia

PLANEAMIENTO VIGENTE									
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD ACTUAL	OCCUPACIÓN MÁXIMA	OCCUPACIÓN ACTUAL	PARCELA MÍNIMA	SUM. MÁXIMO DE VIVIENDAS	VIVIENDAS ACTUALES
UAB	6.304,00	UAB-R Unifamiliar 3.1	7.392,00	7.332,18	3.182,00	2.664,48	150,00	135,00	135
	1.236,00	UAR-R Red Vivia							
SUBTOTAL	5.068,00		7.392,00	7.332,18					135
SUC	4.587,23	Unifamiliar Intensiva 3.2	6.432,12	262,80	2.293,62	564,26	240,00	18	4
SUBTOTAL	4.587,23		6.432,12					18	
TOTAL	14.187,23		13.824,12					153	

Calificación de las NNSS Vigentes. Fuente: Elaboración Propia

A continuación se adjunta el planeamiento propuesto del ámbito afectado por la modificación puntual:



Calificación propuesta de la modificación puntual. Fuente: Modificación Puntual de las NNSS 1991

PLANEAMIENTO PROPUESTA						
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OCUPACION MAXIMA	PARCELA MINIMA	NUM. MÁXIMO DE VIVIENDAS
UAB	7.022,32	Mantenimiento Existente	7.392,00	2.664,49		135
	542,38	Red Viaria				
	2.035,30	Espacios Libres y Zonas Verdes				
SUBTOTAL	9.600,00		7.392,00	2.664,49		135
SUC	4.587,23	Unifamiliar Intensiva 3.1	6.422,12	2.293,62	150,00	26
SUBTOTAL	4.587,23		6.422,12			26
	14.187,23		13.814,12			161

Superficie de Planeamiento propuesto. Fuente: Elaboración Propia

3.2.2.2. Modificación Puntual para la flexibilización de edificaciones en suelos de equipamientos públicos.

Por todo ello, se propone las siguientes consideraciones en esta modificación puntual:

- Flexibilización y modificación en las condiciones de la ordenanza de equipamientos y solventar las demandas de edificaciones de aquellos equipamientos públicos que sea necesario una altura más elevada para cumplimiento de su finalidad y objetivos funcionales.
- Modificación de la ordenanza para una mayor interpretación de las condiciones de la ordenanza de equipamientos.

3.2.3. Planeamiento de desarrollo

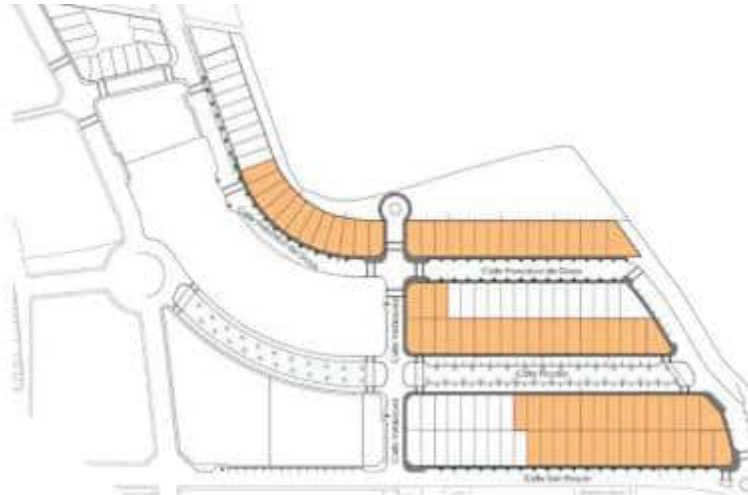
Durante el periodo de vigencia del Plan se han desarrollado unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado y sectores en suelo urbanizable.

El único suelo urbanizable que tuvo su planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) ha sido el Sector SR-1, promovido por Edalo, S.L., que fue aprobado definitivamente en acuerdo 14/2017, de 23 de febrero, de la Comisión de Urbanismo de Madrid y Publicado en el BOCM número 82 de fecha de 6 de Abril de 2017.

El sector tiene una superficie de 61.848 m²s con un uso característico de Residencial y un número de viviendas aproximado de 133.



En la actualidad, el Sector se encuentra en ejecución con todas las obras de infraestructuras finalizadas y ejecutando 78 viviendas de las 133 viviendas propuestas. Estas obras de infraestructuras no se encuentran todavía recepcionadas por el ayuntamiento. Por lo tanto estos suelos se siguen recogiendo como suelo urbanizable sectorizado hasta la finalización y recepción de sus obras.



Localización de las parcelas donde se están construyendo viviendas Fuente: Folleto de publicidad de empresa promotora

Este sector cumple con todas las determinaciones estipuladas en relación a las redes supramunicipales, generales y locales recogidas en el art 36 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

A continuación se adjunta extracto de las superficies y plano de zonificación:



Plano de Zonificación. Fuente: Plan Parcial SR-1

3.2.4. Resumen del grado de desarrollo de las NNSS de 1991.

A continuación se adjunta una tabla resumen con todo el grado de desarrollo en la vigencia del Plan (incluidas las Unidades de Actuación; así como los sectores):



Planeamiento Vigente NNSS 1991					
Clasificación y Categorización de Suelo	Nombre	Uso	Superficie Bruta Total (m ² s)	NºViviendas Aprox.	Grado de Desarrollo
S. Urbano Consolidado	Act. Directa	Residencial	283.401	598	Ejecutado
	Act. Directa	Comercial	87.321		Ejecutado
	Act. Directa	Industrial	314.920		Ejecutado
TOTAL PARCIAL			685.642	598	
S. Urbano no Condolidado	UA-R1	Residencial	16.120	61	Ejecutado
	UA-R2	Residencial	11.400	45	Ejecutado
	UA-R3	Residencial	4.800	20	En Ejecución
	UA-R4	Residencial	713	2	Ejecutado
	UA-R5	Residencial	7.400	38	Ejecutado
	UA-R6	Residencial	1.900	12	Ejecutado
	UA-R7	Residencial	11.640	35	Ejecutado
	UA-R8	Residencial	10.286	37	Ejecutado
	UA-R9	Residencial	9.600	27	Ejecutado
	UA-R10	Residencial	4.700	14	Ejecutado
	UA-R11	Residencial	2.031	4	Ejecutado
	UA-AC1	Comercial	2.080		Ejecutado
	UA-AC2	Comercial	8.800		Ejecutado
	UA-AC3	Comercial	9.700		Ejecutado
	UA-AC4	Comercial	63.630		Ejecutado
	UA-AC5	Comercial	8.076		Ejecutado
	I-1	Industrial	30.400		Sin Ejecutar
	I-2	Industrial	161.760		Ejecutado
	I-5	Industrial	27.500		Sin Ejecutar
	I-6	Industrial	39.640		Ejecutado
	I-7	Industrial	22.240		Ejecutado
	I-8	Industrial	8.580		Ejecutado
	I-9	Industrial	34.200		Ejecutado
	I-10	Industrial	35.760		Ejecutado parcialmente
	I-11	Industrial	31.800		Ejecutado
	I-12	Industrial	8.250		Ejecutado
	I-13	Industrial	9.000		Ejecutado
	I-14	Industrial	14.400		Ejecutado
	I-15	Industrial	31.500		Ejecutado
	I-16	Industrial	6.460		Ejecutado
	I-17	Industrial	14.900		Sin Ejecutar
	I-18	Industrial	24.600		Sin Ejecutar
	I-19	Industrial	49.637		Ejecutado
I-20	Industrial	12.880		Sin Ejecutar	
TOTAL PARCIAL			736.383	295	
TOTAL SUELO URBANO			1.422.025	893	
Suelo Urbanizable	S-R1	Residencial	63.800	121	En Ejecución
	S-R2	Residencial	67.000	115	Sin Ejecutar
	S-I1	Industrial	86.828		Sin Ejecutar
	S-I2	Industrial	69.500		Sin Ejecutar
	S-I3	Industrial	73.500		Sin Ejecutar
	S-I4	Industrial	70.100		Sin Ejecutar
	S-I5	Industrial	46.100		Sin Ejecutar
TOTAL PARCIAL			476.828	236	
TOTAL SUELO URBANIZABLE			476.828	236	
Suelo No Urbanizable	Común (ley 9/2001 Urbanizable no Sectorizado)		16.099.214,96		
	Cauces, embalses y Riberas		1.023.745,85		
	Paisajística		788.328,91		
TOTAL PARCIAL			17.911.290	0	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE			17.911.290	0	
TOTAL			19.810.143	1.129,00	



Notas:

Se ha aprobado el Plan Parcial SR-1, se encuentra en ejecución pero no se han recepcionado sus obras. En el Planeamiento de desarrollo se modifican las superficies y el número de viviendas. Por lo tanto estos suelos tienen 12 viviendas más.

Por dos modificaciones puntuales se incorporan 2 nuevas unidades de Actuación Residenciales [UAR 13-12 (Gallinero)], ejecutadas y recepcionadas por el Ayuntamiento; por lo tanto se encuentran en la actualidad como Suelo Urbano consolidado. Estos suelos se encontraban en las NNSS de 1991 como Suelo no Urbanizable Común

Por una modificación Puntual se modifica en suelo urbano consolidado suelos calificados de comercial y residencial para formar parte de 3 unidades de Actuación Residencial [UAR 12, 13, 14(Camino de Huelga). UAR-13 se encuentra ejecutada y recepcionada. Por lo tanto, se encuentra dentro del Suelo Urbano consolidado. UAR-12 y 14 no están ejecutadas y por lo tanto se encuentran en Suelo Urbano no consolidado.

Por modificación Puntual se incorpora la unidad de Actuación UA-I21 que se encontraba anteriormente calificada como Suelo no urbanizable Común en las NNSS 1991. Se encuentra ejecutada y recepcionada por el ayuntamiento; considerandose Suelo Urbano Consolidado.

Por modificación Puntual se incorpora la unidad de Actuación UA-I22 que se encontraba anteriormente calificada como Suelo no urbanizable Común en las NNSS 1991. Se encuentra ejecutada y recepcionada por el ayuntamiento; considerandose Suelo Urbano Consolidado.

Modificaciones Puntuales de Planeamiento	UA-R12 (Gallinero)	Residencial	12.871	56	Ejecutado
	UA-R13 (Gallinero)	Residencial	4.800	12	Ejecutado
	UA-R12 (Camino de la Huelga)	Residencial	2.600	12	Sin Ejecutar
	UA-R13 (Camino de la Huelga)	Residencial	1.451	8	Ejecutado
	UA-R14 (Camino de la Huelga)	Residencial	3.350	15	Sin Ejecutar
	UA-I21	Institucional	55.380		Ejecutado
	UA-I22	Ind/Inst.	52.783		Ejecutado

Planeamiento Vigente de las NNSS 1991 y sus modificaciones puntuales y grado de desarrollo. Fuente: Elaboración Propia

Como consecuencia de las modificaciones anteriormente nombradas y de los desarrollos de las unidades de actuación en suelo urbano y sectores de Suelo Urbanizable, se ha producido un cambio en la clasificación y calificación de suelo inicialmente propuesta en el plan general.



Desarrollo de las NNSS 1991					
Clasificación y Categorización de Suelo	Nombre	Uso	Superficie Bruta Total (m ² s)	NºViviendas Aprox.	Grado de Desarrollo
S. Urbano Consolidado	Act. Directa	Residencial	378.687	949	Ejecutado
	Act. Directa	Comercial	179.607		Ejecutado
	Act. Directa	Industrial	862.521		Ejecutado
TOTAL PARCIAL			1.420.815	949	
S. Urbano no Condolidado	UA-R12 (Camino de la Huelga)	Residencial	2.600	12	Sin Ejecutar
	UA-R14 (Camino de la Huelga)	Residencial	3.350	15	Sin Ejecutar
	UA-R3	Residencial	4.800	20	En Ejecución
	I-1	Industrial	30.400		Sin Ejecutar
	I-5	Industrial	27.500		Sin Ejecutar
	I-10	Industrial	13.789		Sin ejecutar
	I-17	Industrial	14.900		Sin Ejecutar
	I-18	Industrial	24.600		Sin Ejecutar
	I-20	Industrial	12.880		Sin Ejecutar
TOTAL PARCIAL			134.819	47	
TOTAL SUELO URBANO			1.555.634	996	
Suelo Urbanizable	S-R1	Residencial	61.848	133	En Ejecución
	S-R2	Residencial	67.000	115	Sin Ejecutar
	S-I1	Industrial	86.828		Sin Ejecutar
	S-I2	Industrial	69.500		Sin Ejecutar
	S-I3	Industrial	73.500		Sin Ejecutar
	S-I4	Industrial	70.100		Sin Ejecutar
	S-I5	Industrial	46.100		Sin Ejecutar
TOTAL PARCIAL			474.876	248	
TOTAL SUELO URBANIZABLE			474.876	248	
Suelo No Urbanizable	Común (ley 9/2001 Urbanizable no Sectorizado)		15.967.557,96		
	Cauces, embalses y Riberas		1.023.745,85		
	Paisajística		788.328,91		
TOTAL PARCIAL			17.779.633		
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE			17.779.633		
TOTAL			19.810.143	1.244,00	

Notas:

Se ha aprobado el Plan Parcial SR-1, se encuentra en ejecución pero no se han recepcionado sus obras. En el Planeamiento de desarrollo se modifican las superficies y el número de viviendas. Por lo tanto estos suelos tienen 12 viviendas más.

Por dos modificaciones puntuales se incorporan 2 nuevas unidades de Actuación Residenciales [UAR 13-12 (Gallinero)], ejecutadas y recepcionadas por el Ayuntamiento; por lo tanto se encuentran en la actualidad como Suelo Urbano consolidado. Estos suelos se encontraban en las NNSS de 1991 como Suelo no Urbanizable Común

Por una modificación Puntual se modifica en suelo urbano consolidado suelos calificados de comercial y residencial para formar parte de 3 unidades de Actuación Residencial [UAR 12, 13, 14(Camino de Huelga)]. UAR-13 se encuentra ejecutada y recepcionada. Por lo tanto, se encuentra dentro del Suelo Urbano consolidado. UAR-12 y 14 no están ejecutadas y por lo tanto se encuentran en Suelo Urbano no consolidado.

Por modificación Puntual se incorpora la unidad de Actuación UA-I21 que se encontraba anteriormente calificada como Suelo no urbanizable Común en las NNSS 1991. Se encuentra ejecutada y recepcionada por el ayuntamiento; considerandose Suelo Urbano Consolidado.

Por modificación Puntual se incorpora la unidad de Actuación UA-I22 que se encontraba anteriormente calificada como Suelo no urbanizable Común en las NNSS 1991. Se encuentra ejecutada y recepcionada por el ayuntamiento; considerandose Suelo Urbano Consolidado.

Superficies a causa de los desarrollos de las NNSS vigentes. Fuente: Elaboración Propia

Por lo tanto, la ordenación urbanística del municipio se regula a través de un instrumento que, tras casi 30 años de vigencia, presenta grandes carencias para las actuales necesidades del municipio anteriormente comentadas ya que se ha desarrollado casi la capacidad de desarrollo de las NNSS vigentes actuales.



El ayuntamiento de Ajalvir ha optado por revisar su planeamiento general, adaptándolo en su totalidad al vigente marco urbanístico autonómico y nacional, con una solución que pretende redefinir su modelo urbano de ciudad, a la luz de los actuales criterios de desarrollo urbano y de protección medioambiental, bien distintos de los que en 1991 sirvieron de base para elaborar el vigente plan general.

3.3. Cuantificación en cuadros y cifras.

A continuación, se hace una comparativa de clasificación y categorización de las NNSS vigentes y del Desarrollo del Planeamiento Vigente.

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO							
Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento NNSS 1991			Desarrollo NNSS 1991 (Actual)		
		Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado	685.642	48%	598	1.420.815	91%	949
	No Consolidado	736.383	52%	295	134.819	9%	47
TOTAL PARCIAL		1.422.025	7,18%	893	1.555.634	7,85%	996
Suelo Urbanizable	Sectorizado	476.828	100%	236	474.876	100%	248
	No Sectorizado						
TOTAL PARCIAL		476.828	2,41%	236	474.876	2,40%	248
Suelo No Urbanizable	Común (ley 9/2001 Urbanizable no Sectorizado)	16.099.215	90%		15.967.558	90%	
	Cauces, embalses y Riberas	1.023.746	6%		1.023.746	6%	
	Paisajística	788.329	4%		788.329	4%	
	Protección Natural (Habitat y ZEPA)						
	Por sus valores Agropecuarios						
	Afectado por Defensa Nacional						
	Dominio Público Pecuario						
TOTAL PARCIAL		17.911.290	90,41%	0	17.779.633	89,75%	0
TOTAL TERMINO MUNICIPAL		19.810.143	100%	1.129	19.810.143	100%	1.244

4. Análisis de Movilidad y Transporte sostenible

Ajalvir cuenta con unas características geográficas y de accesibilidad privilegiadas en el entorno de la zona norte del Este Metropolitano. Sin duda su ubicación y accesibilidad viaria suponen un valor en sí mismo, y que son una oportunidad para mejorar la accesibilidad en el municipio, desde el punto de vista del transporte público entre los núcleos urbanos más próximos y/o con los puntos de mayor centralidad como Madrid y Alcalá de Henares.

El modelo actual, tal y como se analiza en profundidad más adelante, presenta una alta dependencia del automóvil que ha de equilibrarse mediante el refuerzo de medios alternativos de transporte.

El municipio de Ajalvir se encuentra atravesado por las carreteras de primer, segundo y tercer orden que posibilitan la comunicación con municipios colindantes y permanecer al mallado de vías rápidas de la Comunidad de Madrid. Cabe destacar las siguientes:

- **R-2:** autopista de peaje que atraviesa el municipio por el sur y sirve de descongestivo de la A-2.
- **M-108:** atraviesa el municipio de norte a sur y conecta con el municipio de Torrejón de Ardoz y Daganzo de Arriba.
- **M-113:** cruza el municipio de este a oeste conectando con Paracuellos de Jarama por el oeste y Daganzo de Arriba por el este. Esta conexión cruza la trama urbana de Ajalvir. Con fecha de 18 de Septiembre de 2008 se cedió el tramo desde la intersección de la Glorieta que conecta la M-113 con la carretera M-114 hasta la intersección con la M-108 al Ayuntamiento de Ajalvir.
- **M-114:** conecta con el municipio de Cobeña desde el núcleo de Ajalvir en sentido Norte.
- **M-100:** funciona como carretera de circunvalación desde la M-113 en dirección Daganzo de Arriba y conecta con Alcalá de Henares.



Mapa de carreteras de la Comunidad de Madrid 2017. Fuente: DG de Carreteras e Infraestructuras



La infraestructura viaria del municipio de Ajalvir, tal y como se comenta a lo largo del presente documento, se ha ido conformando de forma paulatina, siendo la actual M-108 y M-113, las infraestructuras de conexiones originarias del municipio de Ajalvir, pues conectaban los principales núcleos poblados como eran Paracuellos del Jarama, Torrejón de Ardoz y Daganzo de Arriba. Estas infraestructuras, que forman parte de la red de carreteras de tercer orden, se han ido completando con otras de mayor categoría; es el caso de la construcción de las grandes infraestructuras viarias como la R-2 y la M-50 aunque esta última no pase por el municipio, pero sin duda es una infraestructura de una alta relevancia para Ajalvir.

Tal y como se analizará a continuación, el vehículo privado es la opción de transporte predominante, siendo este la modalidad que representa el uso porcentual mayoritario por la dependencia funcional con respecto a municipios colindantes y/o vecinos como Alcalá de Henares, Torrejón de Ardoz y/o Madrid.

La movilidad interurbana a través del transporte público, mediante el uso del autobús, queda altamente castigado y con un porcentaje de uso muy minoritario. Uno de los retos, sin duda en nuestras sociedades actuales en lo referente a la mejora medioambiental es la lucha contra el cambio climático.

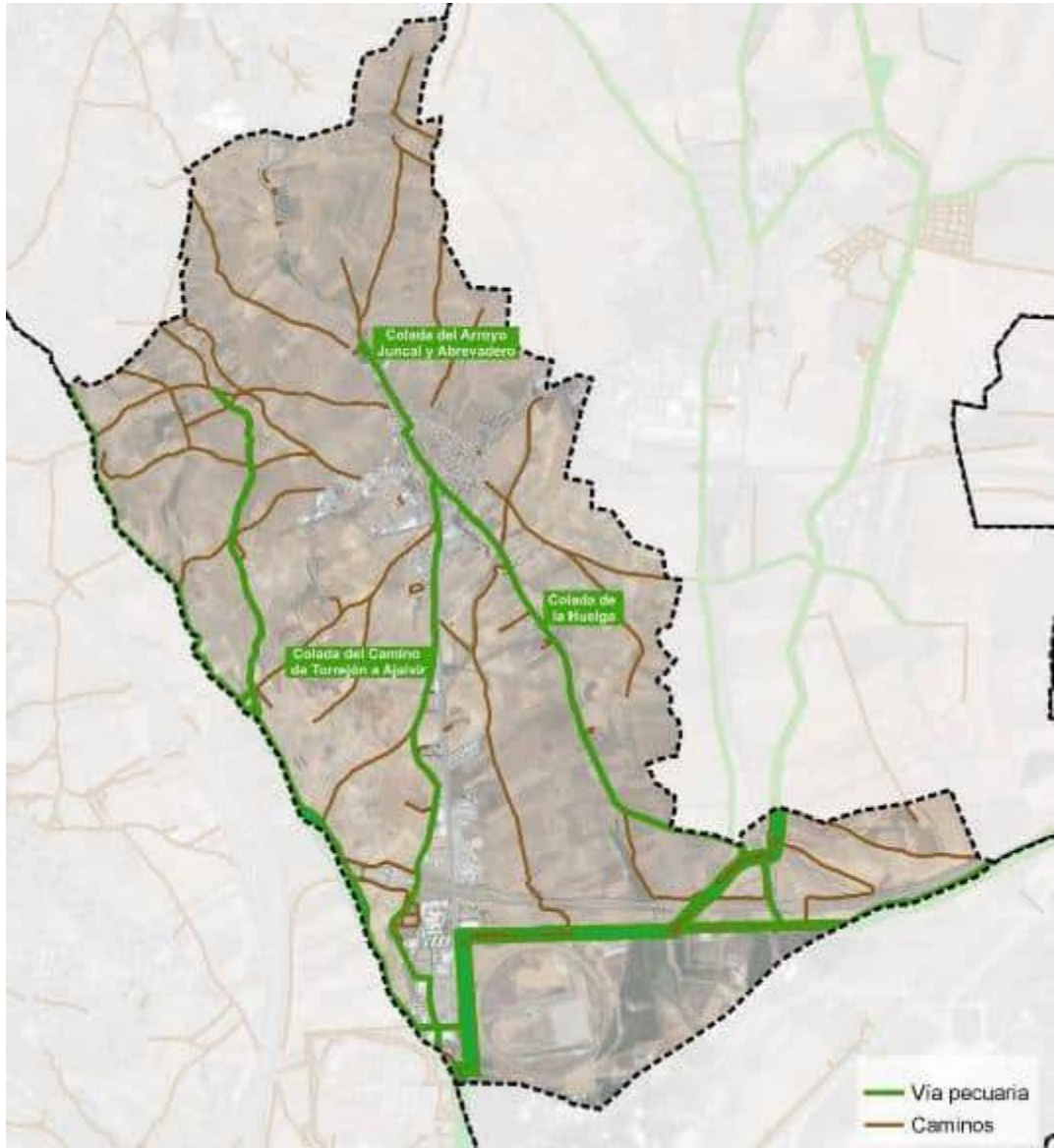
Es óptimo para este objetivo, mejorar la accesibilidad bajo las premisas de la movilidad sostenible; donde asegurará la consecución de objetivos centrales para la lucha contra el cambio climático.

4.1. Sistemas de transporte

Los modos de transporte presentes en el municipio de Ajalvir:

4.1.1. Red Peatonal

Existe una red de caminos tradicionales y vías pecuarias por todo el término municipal. Sin embargo, el uso general de estos caminos es el de esparcimiento, senderismo y rutas en bicicleta. En el municipio de Ajalvir, cruzan el núcleo urbano tres vías pecuarias y que se muestran en la imagen que sigue a continuación.



Red de caminos y vías pecuarias en el municipio de Ajalvir. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDE Comunidad de Madrid.

Como se especificará más detenidamente, en la trama de núcleo urbano está adaptada a la peatonalización; así como en estos últimos años se ha ido adaptando a la normativa de accesibilidad y movilidad reducida; realizándose espacios libres públicos y viarios de coexistencia con una influencia principal peatonal.



Calle de la Fuente (a la izquierda) y Calle Mayor (a la derecha). Fuente: Elaboración Propia

4.1.2. Transporte de bicicleta privada

No existe una red pública de carriles bici en la trama urbana del municipio de Ajalvir. Sin embargo, la conexión entre los municipios colindantes se usan la red de caminos y vías pecuarias que se indican en la imagen anterior (Punto 4.1.2 Red Peatonal).

4.1.3. Vehículo privado

Es el principal modo de transporte. En punto 4.2 se analiza la influencia del tráfico rodado; así como la generación y atracción de vehículos en el municipio de Ajalvir.

4.1.4. Servicio de Taxi

El servicio de taxi es compartido con la flota de coches de Paracuellos del Jarama. La parada de Taxi que se pueden encontrar en el municipio de Ajalvir se encuentra en la calle carril, 30 y se describen en el siguiente gráfico:



Parada de taxi del municipio de Ajalvir. Fuente: Google Maps

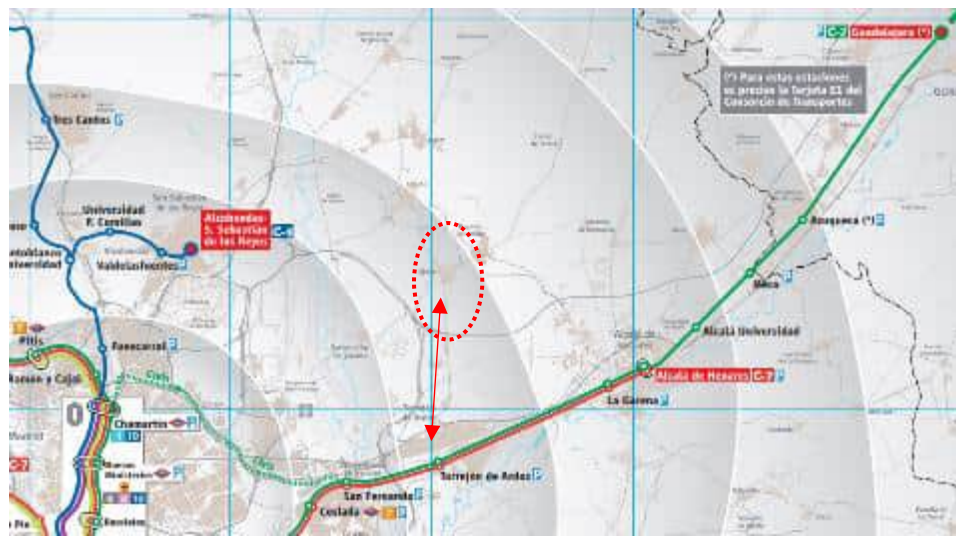
4.1.5. Ferrocarril (Cercanías).

No está disponible este servicio en el municipio de Ajalvir. Para acceder a la red de Cercanías es necesario acceder vía vehículo privado o en autobús interurbano hasta Torrejón de Ardoz para su conexión con Madrid o Guadalajara.

La parada más cercana sería la siguiente:

- Cercanías de Torrejón de Ardoz

La línea cuenta con conexión a los servicios de cercanías C-2, C-7 y C-8. Además, también dispone de Trenes CIVIS que conectan directamente con Madrid-Chamartín y Alcalá de Henares.



Parada de cercanías más próxima del municipio de Ajalvir. Fuente: Mapa de cercanías de la Comunidad de Madrid.

4.1.6. Autobús interurbano.

Existen cinco líneas de autobús interurbano que conectan con Alcalá de Henares, Torrejón de Ardoz y Madrid (Intermodal Canillejas), Barajas, Daganzo de Arriba, Paracuellos del Jarama, Valdeavero y Valdeolmos con servicio diurno y Nocturno.

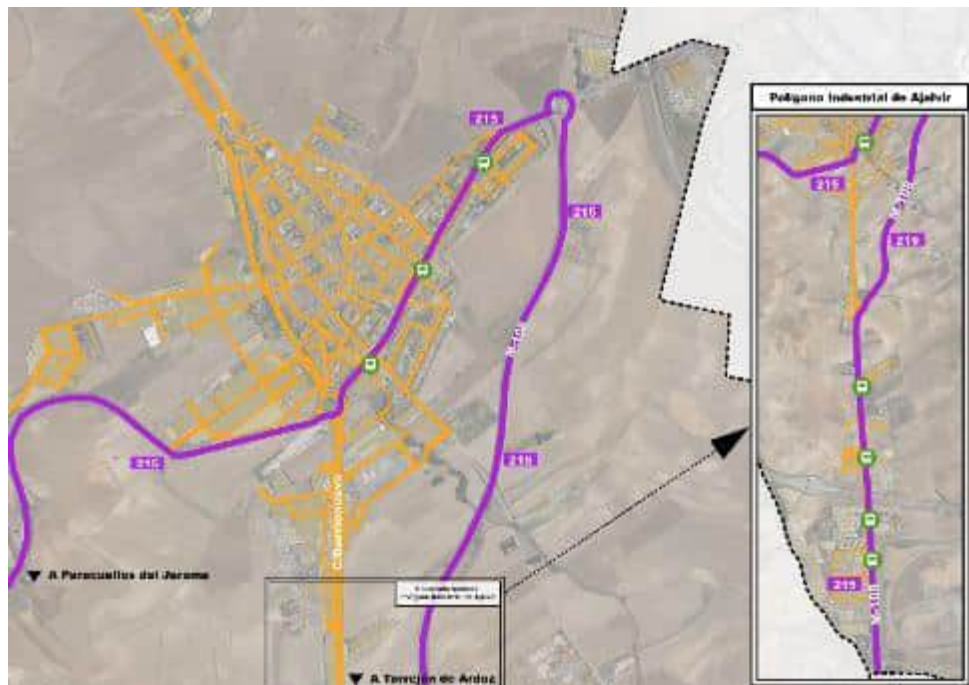
Las líneas de autobuses interurbanos y la descripción de las líneas que operan en Ajalvir son las siguientes:



- Línea 215 (Torrejón de Ardoz-Paracuellos del Jarama). Las paradas principales de esta línea se encuentran en:
 - o Trama urbana residencial.
 - Rotonda de los Arcos (Intersección de la Calle san Roque y Carretera de Daganzo).
 - Carretera de Daganzo, 24.
 - Intersección con Carretera de Cobeña (Travesía de la antigua Carretera M-108) y Calle Barrionuevo (Travesía de la antigua carretera M-113).
 - o Trama urbana Industrial.
 - M-108. Polígono Industrial Marineras.
 - M-108. Polígono Industrial Ramarga.
 - M-108. Sede Nacional de Testigos.
 - M-108. Polígono Industrial Conmar.

La entrada y salida se produce desde la carretera M-108 con conexión con Torrejón de Ardoz continuando por la variante M-108 hasta la trama urbana residencial de Ajalvir (Carretera de Daganzo) y conecta con Paracuellos del Jarama por la carretera M-113.

Esta línea de autobús interurbano tiene conexión directa con la actividad económica del municipio, dando prioridad a los trabajadores de la zona industrial de Ajalvir.



Línea 215 al paso por Ajalvir. Fuente: Consorcio Regional de Transportes

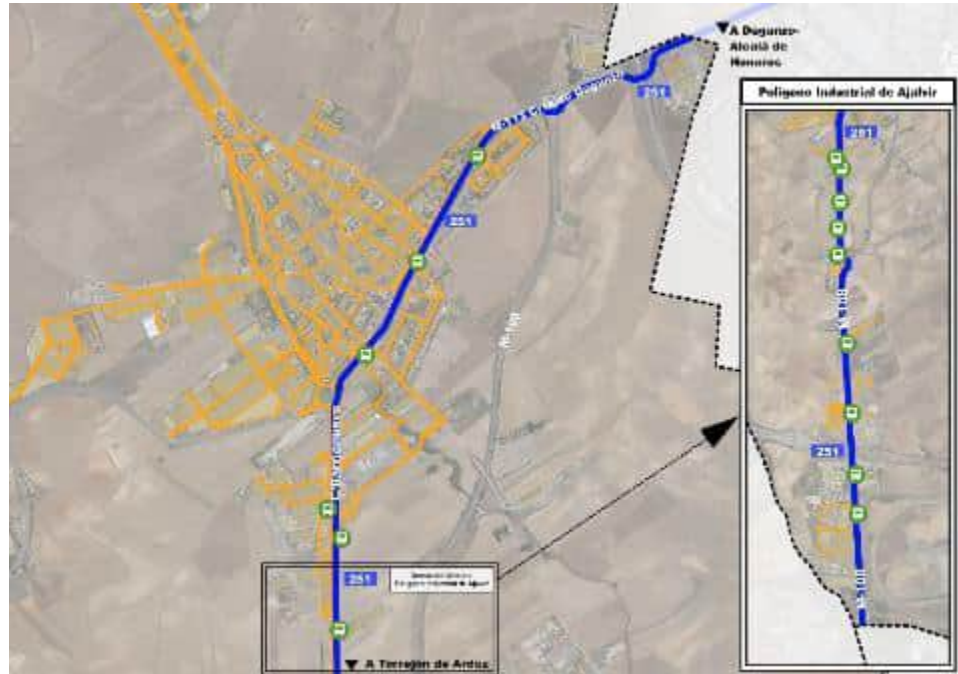


Horarios Línea 215. Fuente: Consorcio Regional de Transportes

- Línea 251 (Torrejón de Ardoz-Valdeavero-Alcalá de Henares). Las paradas principales se encuentran en:
 - o Trama urbana residencial.
 - Rotonda de los Arcos (Intersección de la Calle san Roque y Carretera de Daganzo).
 - Carretera de Daganzo, 24.
 - Intersección con Carretera de Cobeña (Travesía de la antigua Carretera M-108) y Calle Barrionuevo (Travesía de la antigua carretera M-113).
 - o Trama urbana Industrial.
 - Camino Barrionuevo, 2 (Travesía. M-108)
 - Camino Barrionuevo, 17 (Travesía. M-108)
 - Travesía. M-108. Polígono Industrial El Cabril.
 - Travesía. M-108. Polígono Industrial Juan y Antonio.
 - M-108. Polígono Industrial Marineras.
 - M-108. Polígono Industrial Ramarga.
 - M-108. Sede Nacional de Testigos.
 - M-108. Polígono Industrial Conmar.

La entrada y la salida se producen desde la Calle Barrionuevo (Travesía de la antigua carretera M-108) pasando por toda la trama urbana de Ajalvir y conecta con Daganzo de Arriba y Alcalá de Henares.

Esta línea de autobús interurbano, al igual que la línea 215 y 252, tiene conexión directa con la actividad económica del municipio, dando prioridad a los trabajadores de la zona industrial de Ajalvir.



Línea 251 al paso por Ajalvir. Fuente: Consorcio Regional de Transportes

251 Valdeavero - Alcalá de Henares		251 Valdeavero - Torrejón de Ardoz																																																																																																																																																																						
Horarios de paso aproximado		Horarios de paso aproximado																																																																																																																																																																						
Lunes a viernes laborables	<table border="1"> <tr><th colspan="11">Módulo</th></tr> <tr><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th></tr> <tr><td>6:15</td><td>6:35</td><td>6:55</td><td>7:15</td><td>7:35</td><td>7:55</td><td>8:15</td><td>8:35</td><td>8:55</td><td>9:15</td><td>9:35</td></tr> <tr><td>9:15</td><td>9:35</td><td>9:55</td><td>10:15</td><td>10:35</td><td>10:55</td><td>11:15</td><td>11:35</td><td>11:55</td><td>12:15</td><td>12:35</td></tr> <tr><td>13:35</td><td>13:55</td><td>14:15</td><td>14:35</td><td>14:55</td><td>15:15</td><td>15:35</td><td>15:55</td><td>16:15</td><td>16:35</td><td>16:55</td></tr> <tr><td>18:15</td><td>18:35</td><td>18:55</td><td>19:15</td><td>19:35</td><td>19:55</td><td>20:15</td><td>20:35</td><td>20:55</td><td>21:15</td><td>21:35</td></tr> <tr><td>22:15</td><td>22:35</td><td>22:55</td><td>23:15</td><td>23:35</td><td>23:55</td><td>24:15</td><td>24:35</td><td>24:55</td><td>25:15</td><td>25:35</td></tr> </table>	Módulo											Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	6:15	6:35	6:55	7:15	7:35	7:55	8:15	8:35	8:55	9:15	9:35	9:15	9:35	9:55	10:15	10:35	10:55	11:15	11:35	11:55	12:15	12:35	13:35	13:55	14:15	14:35	14:55	15:15	15:35	15:55	16:15	16:35	16:55	18:15	18:35	18:55	19:15	19:35	19:55	20:15	20:35	20:55	21:15	21:35	22:15	22:35	22:55	23:15	23:35	23:55	24:15	24:35	24:55	25:15	25:35	Lunes a viernes laborables	<table border="1"> <tr><th colspan="11">Módulo</th></tr> <tr><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th></tr> <tr><td>7:05</td><td>7:15</td><td>7:25</td><td>7:35</td><td>7:45</td><td>7:55</td><td>8:05</td><td>8:15</td><td>8:25</td><td>8:35</td><td>8:45</td></tr> <tr><td>9:45</td><td>9:55</td><td>10:05</td><td>10:15</td><td>10:25</td><td>10:35</td><td>10:45</td><td>10:55</td><td>11:05</td><td>11:15</td><td>11:25</td></tr> <tr><td>12:45</td><td>12:55</td><td>13:05</td><td>13:15</td><td>13:25</td><td>13:35</td><td>13:45</td><td>13:55</td><td>14:05</td><td>14:15</td><td>14:25</td></tr> <tr><td>16:45</td><td>16:55</td><td>17:05</td><td>17:15</td><td>17:25</td><td>17:35</td><td>17:45</td><td>17:55</td><td>18:05</td><td>18:15</td><td>18:25</td></tr> <tr><td>19:45</td><td>19:55</td><td>20:05</td><td>20:15</td><td>20:25</td><td>20:35</td><td>20:45</td><td>20:55</td><td>21:05</td><td>21:15</td><td>21:25</td></tr> <tr><td>22:45</td><td>22:55</td><td>23:05</td><td>23:15</td><td>23:25</td><td>23:35</td><td>23:45</td><td>23:55</td><td>24:05</td><td>24:15</td><td>24:25</td></tr> </table>	Módulo											Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	7:05	7:15	7:25	7:35	7:45	7:55	8:05	8:15	8:25	8:35	8:45	9:45	9:55	10:05	10:15	10:25	10:35	10:45	10:55	11:05	11:15	11:25	12:45	12:55	13:05	13:15	13:25	13:35	13:45	13:55	14:05	14:15	14:25	16:45	16:55	17:05	17:15	17:25	17:35	17:45	17:55	18:05	18:15	18:25	19:45	19:55	20:05	20:15	20:25	20:35	20:45	20:55	21:05	21:15	21:25	22:45	22:55	23:05	23:15	23:25	23:35	23:45	23:55	24:05	24:15	24:25
	Módulo																																																																																																																																																																							
	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares																																																																																																																																																													
6:15	6:35	6:55	7:15	7:35	7:55	8:15	8:35	8:55	9:15	9:35																																																																																																																																																														
9:15	9:35	9:55	10:15	10:35	10:55	11:15	11:35	11:55	12:15	12:35																																																																																																																																																														
13:35	13:55	14:15	14:35	14:55	15:15	15:35	15:55	16:15	16:35	16:55																																																																																																																																																														
18:15	18:35	18:55	19:15	19:35	19:55	20:15	20:35	20:55	21:15	21:35																																																																																																																																																														
22:15	22:35	22:55	23:15	23:35	23:55	24:15	24:35	24:55	25:15	25:35																																																																																																																																																														
Módulo																																																																																																																																																																								
Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares																																																																																																																																																														
7:05	7:15	7:25	7:35	7:45	7:55	8:05	8:15	8:25	8:35	8:45																																																																																																																																																														
9:45	9:55	10:05	10:15	10:25	10:35	10:45	10:55	11:05	11:15	11:25																																																																																																																																																														
12:45	12:55	13:05	13:15	13:25	13:35	13:45	13:55	14:05	14:15	14:25																																																																																																																																																														
16:45	16:55	17:05	17:15	17:25	17:35	17:45	17:55	18:05	18:15	18:25																																																																																																																																																														
19:45	19:55	20:05	20:15	20:25	20:35	20:45	20:55	21:05	21:15	21:25																																																																																																																																																														
22:45	22:55	23:05	23:15	23:25	23:35	23:45	23:55	24:05	24:15	24:25																																																																																																																																																														
Sábados laborables, domingos y festivos	<table border="1"> <tr><th colspan="11">Módulo</th></tr> <tr><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th></tr> <tr><td>8:05</td><td>8:25</td><td>8:45</td><td>9:05</td><td>9:25</td><td>9:45</td><td>10:05</td><td>10:25</td><td>10:45</td><td>11:05</td><td>11:25</td></tr> <tr><td>14:05</td><td>14:25</td><td>14:45</td><td>15:05</td><td>15:25</td><td>15:45</td><td>16:05</td><td>16:25</td><td>16:45</td><td>17:05</td><td>17:25</td></tr> <tr><td>19:45</td><td>20:05</td><td>20:25</td><td>20:45</td><td>21:05</td><td>21:25</td><td>21:45</td><td>22:05</td><td>22:25</td><td>22:45</td><td>23:05</td></tr> </table>	Módulo											Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	8:05	8:25	8:45	9:05	9:25	9:45	10:05	10:25	10:45	11:05	11:25	14:05	14:25	14:45	15:05	15:25	15:45	16:05	16:25	16:45	17:05	17:25	19:45	20:05	20:25	20:45	21:05	21:25	21:45	22:05	22:25	22:45	23:05	Sábados laborables, domingos y festivos	<table border="1"> <tr><th colspan="11">Módulo</th></tr> <tr><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th></tr> <tr><td>10:45</td><td>10:55</td><td>11:05</td><td>11:15</td><td>11:25</td><td>11:35</td><td>11:45</td><td>11:55</td><td>12:05</td><td>12:15</td><td>12:25</td></tr> <tr><td>13:05</td><td>13:15</td><td>13:25</td><td>13:35</td><td>13:45</td><td>13:55</td><td>14:05</td><td>14:15</td><td>14:25</td><td>14:35</td><td>14:45</td></tr> <tr><td>18:05</td><td>18:15</td><td>18:25</td><td>18:35</td><td>18:45</td><td>18:55</td><td>19:05</td><td>19:15</td><td>19:25</td><td>19:35</td><td>19:45</td></tr> </table>	Módulo											Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	10:45	10:55	11:05	11:15	11:25	11:35	11:45	11:55	12:05	12:15	12:25	13:05	13:15	13:25	13:35	13:45	13:55	14:05	14:15	14:25	14:35	14:45	18:05	18:15	18:25	18:35	18:45	18:55	19:05	19:15	19:25	19:35	19:45																																																							
	Módulo																																																																																																																																																																							
	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares																																																																																																																																																													
8:05	8:25	8:45	9:05	9:25	9:45	10:05	10:25	10:45	11:05	11:25																																																																																																																																																														
14:05	14:25	14:45	15:05	15:25	15:45	16:05	16:25	16:45	17:05	17:25																																																																																																																																																														
19:45	20:05	20:25	20:45	21:05	21:25	21:45	22:05	22:25	22:45	23:05																																																																																																																																																														
Módulo																																																																																																																																																																								
Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares																																																																																																																																																														
10:45	10:55	11:05	11:15	11:25	11:35	11:45	11:55	12:05	12:15	12:25																																																																																																																																																														
13:05	13:15	13:25	13:35	13:45	13:55	14:05	14:15	14:25	14:35	14:45																																																																																																																																																														
18:05	18:15	18:25	18:35	18:45	18:55	19:05	19:15	19:25	19:35	19:45																																																																																																																																																														

Horarios Línea 251. Fuente: Consorcio Regional de Transportes

- Línea 252 (Torrejón de Ardoz-Daganzo-Alcalá de Henares). Al igual que la línea 251, las paradas principales se encuentran en:
- Las paradas principales se encuentran en:
 - o Trama urbana residencial.

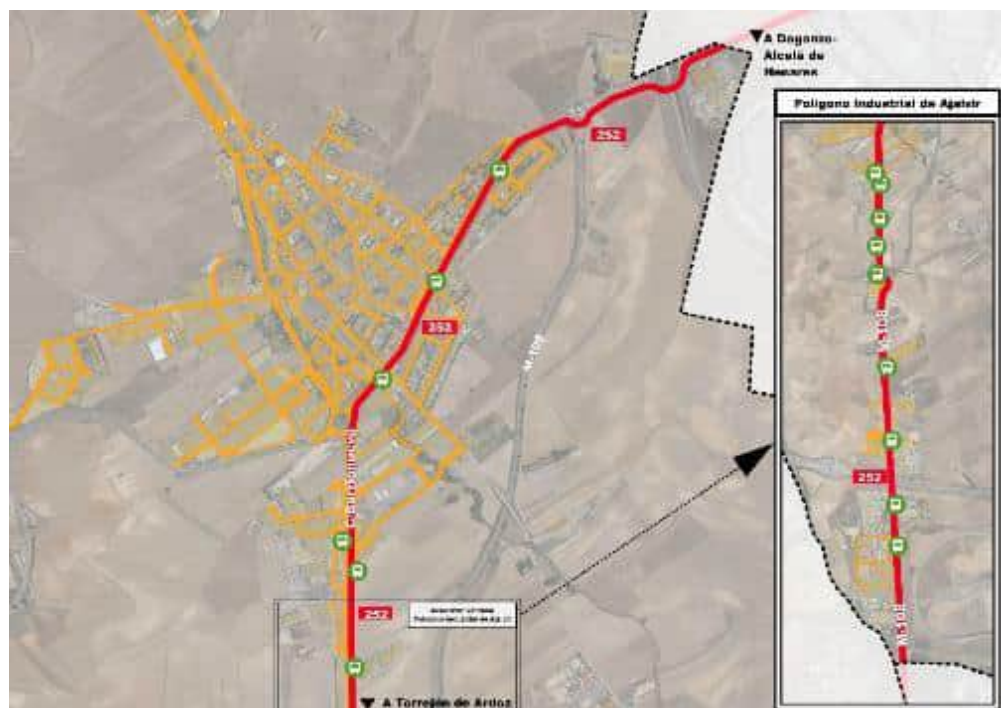


- Rotonda de los Arcos (Intersección de la Calle san Roque y Carretera de Daganzo).
- Carretera de Daganzo, 24.
- Intersección con Carretera de Cobeña (Travesía de la antigua Carretera M-108) y Calle Barrionuevo (Travesía de la antigua carretera M-113).
- Trama urbana Industrial.
 - Camino Barrionuevo, 2 (Travesía. M-108)
 - Camino Barrionuevo, 17 (Travesía. M-108)
 - Travesía. M-108. Polígono Industrial El Cabril.
 - Travesía. M-108. Polígono Industrial Juan y Antonio.
 - M-108. Polígono Industrial Marineras.
 - M-108. Polígono Industrial Ramarga.
 - M-108. Sede Nacional de Testigos.
 - M-108. Polígono Industrial Conmar.

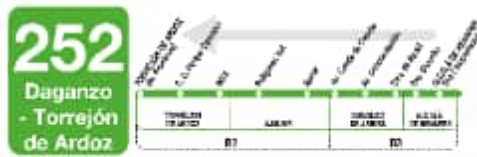
La entrada y la salida tiene el mismo recorrido por Ajalvir que la línea 251, donde se producen desde la Calle Barrionuevo (Travesía de la antigua carretera M-108) pasando por toda la trama urbana de Ajalvir y conecta con Daganzo de Arriba y Alcalá de Henares.

Esta línea a diferencia que la línea 251 tiene horarios con menor frecuencia (30 minutos) y tiene un servicio nocturno los fines de semana.

Además hay que puntualizar; al igual que la línea 215 y 252, tiene conexión directa con la actividad económica del municipio, dando prioridad a los trabajadores de la zona industrial de Ajalvir.



Línea 252 al paso por Ajalvir. Fuente: Consorcio Regional de Transportes



Horarios de paso aproximado.

	TORREJÓN DE ARDOZ	Ajalvir	DAGANZO DE ARRIBA	ALCALÁ DE HENARES
Lunes a viernes laborables				
Algunos días al año				
6:05	6:10	6:20	6:30	
7:05	6:57	6:45	6:55	
7:55	7:52	8:00	8:10	
8:35	8:32	8:40	8:50	
9:15	8:47	8:55	9:10	
9:45	9:20	9:10	9:30	
10:25	9:57	9:45	9:55	
11:05	10:37	10:25	10:35	
11:45	11:17	11:00	11:15	
12:15	11:53	11:40	11:55	
12:50	12:27	12:15	12:30	
13:20	13:07	12:55	13:15	
14:05	13:47	13:25	13:45	
14:35	14:22	14:15	14:25	
15:20	14:57	14:45	14:55	
16:00	15:37	15:25	15:35	
16:40	16:17	16:05	16:25	
17:15	16:52	16:40	16:50	
17:50	17:27	17:15	17:30	
18:20	18:07	17:55	18:15	
18:55	18:47	18:35	18:45	
19:45	19:22	19:15	19:25	
20:20	19:57	19:45	19:55	
21:00	20:37	20:25	20:35	
21:40	21:17	21:05	21:25	
22:15	21:52	21:40	21:50	
22:40	22:27	22:15	22:30	
23:25	23:02	22:55	23:10	
0:05	0:07	0:05	0:10	
Sábados laborables				
Algunos días al año				
6:10	7:47	7:25	7:15	
10:20	8:57	8:45	8:55	
12:30	12:07	11:55	12:05	
14:40	14:17	14:05	14:15	
16:50	16:27	16:15	16:25	
19:00	18:37	18:25	18:35	
21:10	20:47	20:35	20:45	
23:20	22:57	22:45	22:55	
Domingos y festivos				
Algunos días al año				
6:15	7:45	7:30	7:15	
10:20	9:57	9:45	9:25	
12:30	12:07	11:50	11:35	
14:40	14:17	14:05	13:45	
16:50	16:27	16:15	15:55	
19:00	18:37	18:25	18:05	
21:10	20:47	20:35	20:15	
23:20	22:57	22:45	22:25	
Noches de viernes, sábados y vísperas de festivos				
Algunos días al año				
0:10	2:25	0:15	2:00	
1:40	1:25	1:15	1:00	
3:10	2:55	3:15	3:00	

Horarios de paso aproximado.

	TORREJÓN DE ARDOZ	Ajalvir	DAGANZO DE ARRIBA	ALCALÁ DE HENARES
Lunes a viernes laborables				
Algunos días al año				
6:30	6:45	6:50	7:05	
6:40	6:55	7:00*	7:20*	
7:00	7:15	7:20	7:35	
7:55	7:50	7:55	8:20	
7:45	8:00	8:05	8:40	
8:30	8:40	8:50	8:35	
8:50	9:05	9:10	9:45	
9:25	9:40	9:45	9:20	
10:00	10:15	10:20	10:55	
10:30	10:45	10:50	11:30	
11:15	11:30	11:35	12:10	
11:45	12:10	12:15	12:50	
12:00	12:45	12:50	13:25	
13:00	13:50	13:55	14:50	
13:45	14:00	14:05	14:40	
14:20	14:40	14:45	15:20	
15:00	15:15	15:20	15:55	
16:30	16:50	16:55	16:30	
16:35	16:50	16:55	17:10	
16:50	17:10	17:15	17:50	
17:30	17:45	17:50	18:25	
18:05	18:20	18:25	19:00	
18:45	19:00	19:05	19:40	
18:55	19:40	19:45	20:20	
20:00	20:15	20:20	20:55	
20:25	20:40	20:45	21:30	
21:15	21:30	21:35	22:10	
21:50	22:10	22:15	22:50	
22:30	22:45	22:50	23:25	
23:00	23:15	23:20	0:05	
Sábados laborables				
Algunos días al año				
6:30	6:45	6:40	6:15	
10:30	10:45	10:50	11:25	
12:40	12:55	13:00	13:35	
14:50	15:05	15:10	15:45	
17:00	17:15	17:20	17:55	
19:10	19:25	19:30	20:05	
21:20	21:35	21:40	22:15	
23:30	23:45	23:50	0:25	
Domingos y festivos				
Algunos días al año				
6:25	6:50	6:15	6:10	
10:20	10:45	10:50	11:35	
12:40	13:05	13:00	13:35	
14:50	15:05	15:10	15:45	
17:50	17:15	17:20	17:55	
19:10	19:05	19:10	19:45	
21:20	21:15	21:20	22:05	
23:30	23:45	23:50	0:25	

Horarios Línea 252. Fuente: Consorcio Regional de Transportes

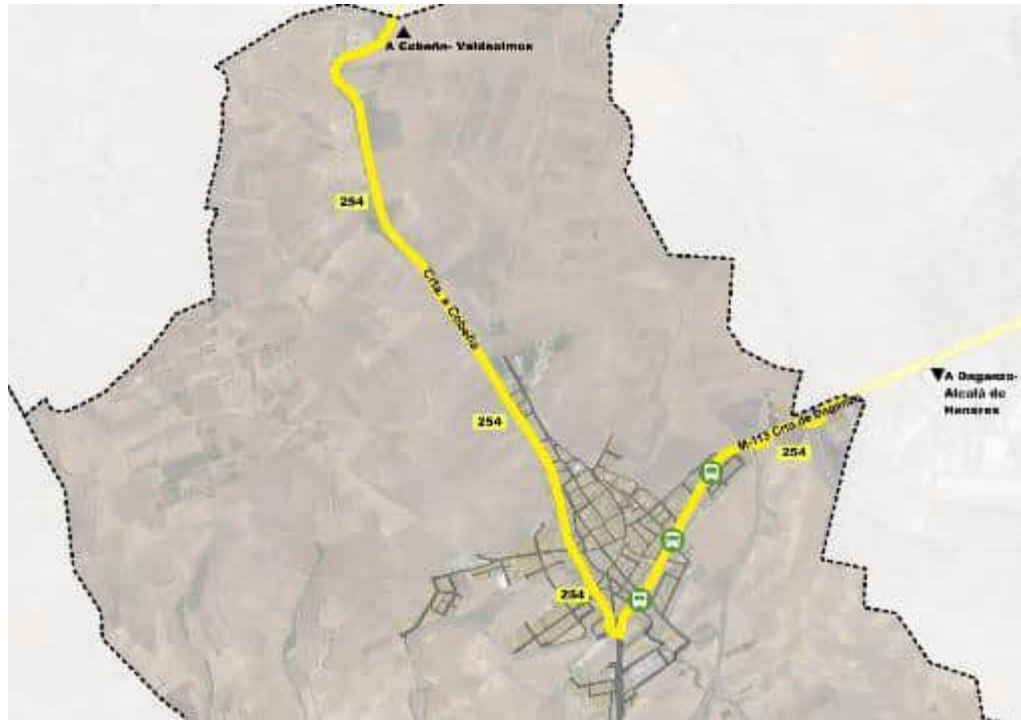
- Línea 254 (Valdeolmos/Fuente del Saz-Alcalá de Henares). La línea tiene conexión con los municipios de la zona norte de Valdeolmos y Fuente el Saz; terminando su recorrido en Alcalá de Henares.

En el municipio de Ajalvir se encuentran las siguientes paradas principales para esta línea:

- o Rotonda de los Arcos (Intersección de la Calle san Roque y Carretera de Daganzo).
- o Carretera de Daganzo, 24.
- o Intersección con Carretera de Cobeña (Travesía de la antigua Carretera M-108) y Calle Barrionuevo (Travesía de la antigua carretera M-113).

La entrada y la salida tiene su recorrido por la carretera de Cobeña hasta la intersección con la Carretera de Daganzo, haciendo su recorrido por la travesía de la Antigua carretera M-113 hasta su conexión con el municipio de Daganzo de Arriba

Esta línea conecta la zona norte del municipio de Valdeolmos y Fuente del Saz con Alcalá de Henares, cruzando Ajalvir por la Carretera de Daganzo y Carretera de Cobeña.



Línea 254 al paso por Ajalvir. Fuente: Consorcio Regional de Transportes

254 Alcalá de Henares		254 Fuente el Saz/ Valdeolmos																																																																																																																																																																																																																																																																					
Horarios de paso aproximado		Horarios de paso aproximado																																																																																																																																																																																																																																																																					
<table border="1"> <tr><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th></tr> <tr><td>08:00</td><td>08:10</td><td>08:12</td><td>08:25</td><td>08:30</td><td>08:35</td><td>08:44</td><td>08:48</td><td>08:53</td><td>09:00</td></tr> <tr><td>09:00</td><td>09:10</td><td>09:12</td><td>09:25</td><td>09:30</td><td>09:35</td><td>09:44</td><td>09:48</td><td>09:53</td><td>10:00</td></tr> <tr><td>10:00</td><td>10:10</td><td>10:12</td><td>10:25</td><td>10:30</td><td>10:35</td><td>10:44</td><td>10:48</td><td>10:53</td><td>11:00</td></tr> <tr><td>11:00</td><td>11:10</td><td>11:12</td><td>11:25</td><td>11:30</td><td>11:35</td><td>11:44</td><td>11:48</td><td>11:53</td><td>12:00</td></tr> <tr><td>12:00</td><td>12:10</td><td>12:12</td><td>12:25</td><td>12:30</td><td>12:35</td><td>12:44</td><td>12:48</td><td>12:53</td><td>13:00</td></tr> <tr><td>14:00</td><td>14:10</td><td>14:12</td><td>14:25</td><td>14:30</td><td>14:35</td><td>14:44</td><td>14:48</td><td>14:53</td><td>15:00</td></tr> <tr><td>16:00</td><td>16:10</td><td>16:12</td><td>16:25</td><td>16:30</td><td>16:35</td><td>16:44</td><td>16:48</td><td>16:53</td><td>17:00</td></tr> <tr><td>17:40</td><td>17:50</td><td>17:52</td><td>18:05</td><td>18:10</td><td>18:15</td><td>18:24</td><td>18:28</td><td>18:33</td><td>18:40</td></tr> <tr><td>18:40</td><td>18:50</td><td>18:52</td><td>19:05</td><td>19:10</td><td>19:15</td><td>19:24</td><td>19:28</td><td>19:33</td><td>19:40</td></tr> <tr><td>20:00</td><td>20:10</td><td>20:12</td><td>20:25</td><td>20:30</td><td>20:35</td><td>20:44</td><td>20:48</td><td>20:53</td><td>21:00</td></tr> <tr><td>21:00</td><td>21:10</td><td>21:12</td><td>21:25</td><td>21:30</td><td>21:35</td><td>21:44</td><td>21:48</td><td>21:53</td><td>22:00</td></tr> <tr><td>22:40</td><td>22:50</td><td>22:52</td><td>23:05</td><td>23:10</td><td>23:15</td><td>23:24</td><td>23:28</td><td>23:33</td><td>23:40</td></tr> </table>		Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	08:00	08:10	08:12	08:25	08:30	08:35	08:44	08:48	08:53	09:00	09:00	09:10	09:12	09:25	09:30	09:35	09:44	09:48	09:53	10:00	10:00	10:10	10:12	10:25	10:30	10:35	10:44	10:48	10:53	11:00	11:00	11:10	11:12	11:25	11:30	11:35	11:44	11:48	11:53	12:00	12:00	12:10	12:12	12:25	12:30	12:35	12:44	12:48	12:53	13:00	14:00	14:10	14:12	14:25	14:30	14:35	14:44	14:48	14:53	15:00	16:00	16:10	16:12	16:25	16:30	16:35	16:44	16:48	16:53	17:00	17:40	17:50	17:52	18:05	18:10	18:15	18:24	18:28	18:33	18:40	18:40	18:50	18:52	19:05	19:10	19:15	19:24	19:28	19:33	19:40	20:00	20:10	20:12	20:25	20:30	20:35	20:44	20:48	20:53	21:00	21:00	21:10	21:12	21:25	21:30	21:35	21:44	21:48	21:53	22:00	22:40	22:50	22:52	23:05	23:10	23:15	23:24	23:28	23:33	23:40	<table border="1"> <tr><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th><th>Alcalá de Henares</th></tr> <tr><td>08:00</td><td>08:10</td><td>08:12</td><td>08:25</td><td>08:30</td><td>08:35</td><td>08:44</td><td>08:48</td><td>08:53</td><td>09:00</td></tr> <tr><td>09:00</td><td>09:10</td><td>09:12</td><td>09:25</td><td>09:30</td><td>09:35</td><td>09:44</td><td>09:48</td><td>09:53</td><td>10:00</td></tr> <tr><td>10:00</td><td>10:10</td><td>10:12</td><td>10:25</td><td>10:30</td><td>10:35</td><td>10:44</td><td>10:48</td><td>10:53</td><td>11:00</td></tr> <tr><td>11:00</td><td>11:10</td><td>11:12</td><td>11:25</td><td>11:30</td><td>11:35</td><td>11:44</td><td>11:48</td><td>11:53</td><td>12:00</td></tr> <tr><td>12:00</td><td>12:10</td><td>12:12</td><td>12:25</td><td>12:30</td><td>12:35</td><td>12:44</td><td>12:48</td><td>12:53</td><td>13:00</td></tr> <tr><td>14:00</td><td>14:10</td><td>14:12</td><td>14:25</td><td>14:30</td><td>14:35</td><td>14:44</td><td>14:48</td><td>14:53</td><td>15:00</td></tr> <tr><td>16:00</td><td>16:10</td><td>16:12</td><td>16:25</td><td>16:30</td><td>16:35</td><td>16:44</td><td>16:48</td><td>16:53</td><td>17:00</td></tr> <tr><td>17:40</td><td>17:50</td><td>17:52</td><td>18:05</td><td>18:10</td><td>18:15</td><td>18:24</td><td>18:28</td><td>18:33</td><td>18:40</td></tr> <tr><td>18:40</td><td>18:50</td><td>18:52</td><td>19:05</td><td>19:10</td><td>19:15</td><td>19:24</td><td>19:28</td><td>19:33</td><td>19:40</td></tr> <tr><td>20:00</td><td>20:10</td><td>20:12</td><td>20:25</td><td>20:30</td><td>20:35</td><td>20:44</td><td>20:48</td><td>20:53</td><td>21:00</td></tr> <tr><td>21:00</td><td>21:10</td><td>21:12</td><td>21:25</td><td>21:30</td><td>21:35</td><td>21:44</td><td>21:48</td><td>21:53</td><td>22:00</td></tr> <tr><td>22:40</td><td>22:50</td><td>22:52</td><td>23:05</td><td>23:10</td><td>23:15</td><td>23:24</td><td>23:28</td><td>23:33</td><td>23:40</td></tr> </table>		Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	08:00	08:10	08:12	08:25	08:30	08:35	08:44	08:48	08:53	09:00	09:00	09:10	09:12	09:25	09:30	09:35	09:44	09:48	09:53	10:00	10:00	10:10	10:12	10:25	10:30	10:35	10:44	10:48	10:53	11:00	11:00	11:10	11:12	11:25	11:30	11:35	11:44	11:48	11:53	12:00	12:00	12:10	12:12	12:25	12:30	12:35	12:44	12:48	12:53	13:00	14:00	14:10	14:12	14:25	14:30	14:35	14:44	14:48	14:53	15:00	16:00	16:10	16:12	16:25	16:30	16:35	16:44	16:48	16:53	17:00	17:40	17:50	17:52	18:05	18:10	18:15	18:24	18:28	18:33	18:40	18:40	18:50	18:52	19:05	19:10	19:15	19:24	19:28	19:33	19:40	20:00	20:10	20:12	20:25	20:30	20:35	20:44	20:48	20:53	21:00	21:00	21:10	21:12	21:25	21:30	21:35	21:44	21:48	21:53	22:00	22:40	22:50	22:52	23:05	23:10	23:15	23:24	23:28	23:33	23:40
Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares																																																																																																																																																																																																																																																														
08:00	08:10	08:12	08:25	08:30	08:35	08:44	08:48	08:53	09:00																																																																																																																																																																																																																																																														
09:00	09:10	09:12	09:25	09:30	09:35	09:44	09:48	09:53	10:00																																																																																																																																																																																																																																																														
10:00	10:10	10:12	10:25	10:30	10:35	10:44	10:48	10:53	11:00																																																																																																																																																																																																																																																														
11:00	11:10	11:12	11:25	11:30	11:35	11:44	11:48	11:53	12:00																																																																																																																																																																																																																																																														
12:00	12:10	12:12	12:25	12:30	12:35	12:44	12:48	12:53	13:00																																																																																																																																																																																																																																																														
14:00	14:10	14:12	14:25	14:30	14:35	14:44	14:48	14:53	15:00																																																																																																																																																																																																																																																														
16:00	16:10	16:12	16:25	16:30	16:35	16:44	16:48	16:53	17:00																																																																																																																																																																																																																																																														
17:40	17:50	17:52	18:05	18:10	18:15	18:24	18:28	18:33	18:40																																																																																																																																																																																																																																																														
18:40	18:50	18:52	19:05	19:10	19:15	19:24	19:28	19:33	19:40																																																																																																																																																																																																																																																														
20:00	20:10	20:12	20:25	20:30	20:35	20:44	20:48	20:53	21:00																																																																																																																																																																																																																																																														
21:00	21:10	21:12	21:25	21:30	21:35	21:44	21:48	21:53	22:00																																																																																																																																																																																																																																																														
22:40	22:50	22:52	23:05	23:10	23:15	23:24	23:28	23:33	23:40																																																																																																																																																																																																																																																														
Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	Alcalá de Henares																																																																																																																																																																																																																																																														
08:00	08:10	08:12	08:25	08:30	08:35	08:44	08:48	08:53	09:00																																																																																																																																																																																																																																																														
09:00	09:10	09:12	09:25	09:30	09:35	09:44	09:48	09:53	10:00																																																																																																																																																																																																																																																														
10:00	10:10	10:12	10:25	10:30	10:35	10:44	10:48	10:53	11:00																																																																																																																																																																																																																																																														
11:00	11:10	11:12	11:25	11:30	11:35	11:44	11:48	11:53	12:00																																																																																																																																																																																																																																																														
12:00	12:10	12:12	12:25	12:30	12:35	12:44	12:48	12:53	13:00																																																																																																																																																																																																																																																														
14:00	14:10	14:12	14:25	14:30	14:35	14:44	14:48	14:53	15:00																																																																																																																																																																																																																																																														
16:00	16:10	16:12	16:25	16:30	16:35	16:44	16:48	16:53	17:00																																																																																																																																																																																																																																																														
17:40	17:50	17:52	18:05	18:10	18:15	18:24	18:28	18:33	18:40																																																																																																																																																																																																																																																														
18:40	18:50	18:52	19:05	19:10	19:15	19:24	19:28	19:33	19:40																																																																																																																																																																																																																																																														
20:00	20:10	20:12	20:25	20:30	20:35	20:44	20:48	20:53	21:00																																																																																																																																																																																																																																																														
21:00	21:10	21:12	21:25	21:30	21:35	21:44	21:48	21:53	22:00																																																																																																																																																																																																																																																														
22:40	22:50	22:52	23:05	23:10	23:15	23:24	23:28	23:33	23:40																																																																																																																																																																																																																																																														

Horarios Línea 254. Fuente: Consorcio Regional de Transportes

- Línea 256 (Madrid-Daganzo-Valdeavero). Es una de las líneas más importantes, por la conectividad con la capital y el municipio de Barajas. Cruza el término municipal de Ajalvir en sentido Este-Oeste, a lo largo de la M-113 (Carretera de Paracuellos del Jarama) y la travesía de la Carretera de Daganzo (Antigua carretera M-113).

En el municipio de Ajalvir se encuentran 3 paradas principales de esta línea interurbana.

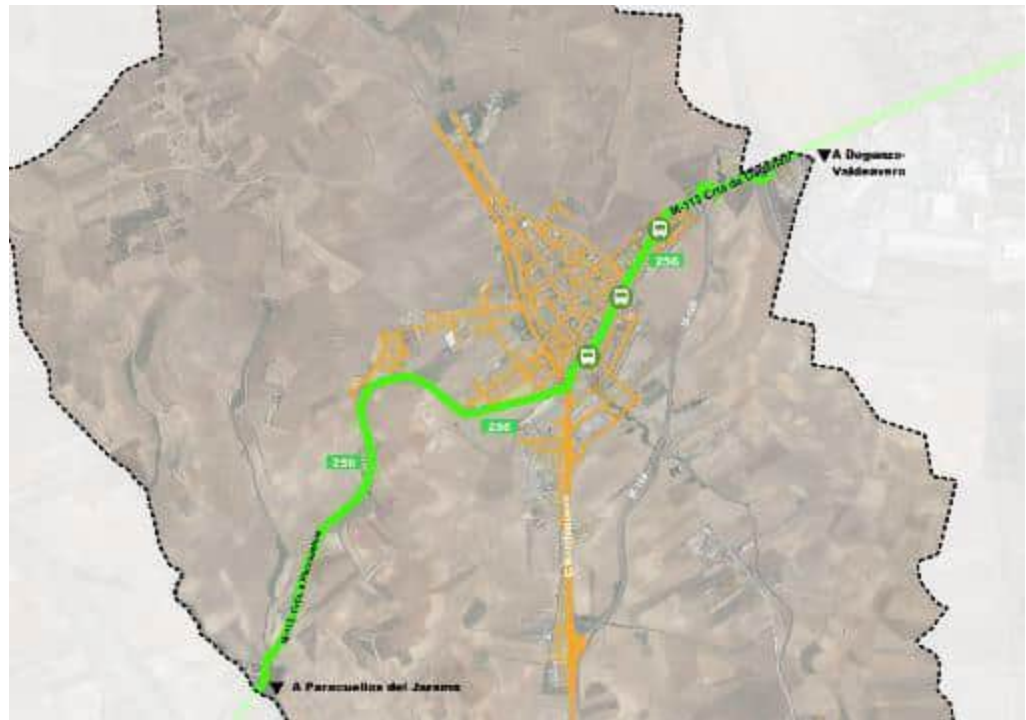
- o Rotonda de los Arcos (Intersección de la Calle san Roque y Carretera de Daganzo).

- Carretera de Daganzo, 24.
- Intersección con Carretera de Cobeña (Travesía de la antigua Carretera M-108) y Calle Barrionuevo (Travesía de la antigua carretera M-113).

Tiene una gran frecuencia de todo el día con intervalos de paso de aproximadamente cada 30 minutos.

La conexión con la capital lo tiene en la parada intermodal del metro de Canillejas, teniendo conexiones con el metro de Madrid (línea 5) y las líneas de autobuses urbanos de la EMT.

Hay que tener en consideración que esta línea interurbana se conecta también con la parada en el distrito de Barajas que se encuentra en la Avenida de Logroño, 162 teniendo conexión directa con el metro de Barajas (Línea 8); siendo la comunicación más rápida (1 parada) con el Aeropuerto de Barajas – Adolfo Suarez.



Línea 256 al paso por Ajalvir. Fuente: Consorcio Regional de Transportes



The image shows two detailed timetables for Line 256. The left one is for the route Madrid (Canillejas) and the right one is for Ajalvir-Daganzo-Valdeavero. Each includes a route map, a list of stops, and a grid of arrival and departure times for various services.

Horarios Línea 256. Fuente: Consorcio Regional de Transportes

- Línea nocturna N-204 (Madrid Canillejas-Paracuellos-Daganzo)

Es la línea nocturna, conecta Ajalvir con la capital y el municipio de Barajas. Cruza el término municipal de Ajalvir en sentido Este-Oeste, a lo largo de la M-113 (Carretera de Paracuellos del Jarama) y la travesía de la Carretera de Daganzo (Antigua carretera M-113).

La conexión con la capital lo tiene en la parada intermodal del metro de Canillejas, teniendo conexiones con el metro de Madrid (línea 5) y las líneas de autobuses urbanas de la EMT.

Hay que tener en consideración que esta línea interurbana se conecta también con la parada en el municipio de Barajas que se encuentra en la Avenida de Logroño, 162 teniendo conexión directa con el metro de Barajas (Línea 8); siendo la comunicación más rápida (1 parada) con el Aeropuerto de Barajas – Adolfo Suárez.

Esta línea conecta también con los municipios de Paracuellos del Jarama y Daganzo de Arriba.

En el municipio de Ajalvir se encuentran 3 paradas principales de esta línea interurbana.

- o Rotonda de los Arcos (Intersección de la Calle san Roque y Carretera de Daganzo).
- o Carretera de Daganzo, 24.
- o Intersección con Carretera de Cobeña (Travesía de la antigua Carretera M-108) y Calle Barrionuevo (Travesía de la antigua carretera M-113).

Con esta línea interurbana, el municipio de Ajalvir queda comunicado con el sistema de transporte público de autobús las 24 horas del día con la capital, el municipio de barajas, y los municipios colindantes de Paracuellos del Jarama y Daganzo de Arriba.



Línea N-204 al paso por Ajalvir. Fuente: Consorcio Regional de Transportes



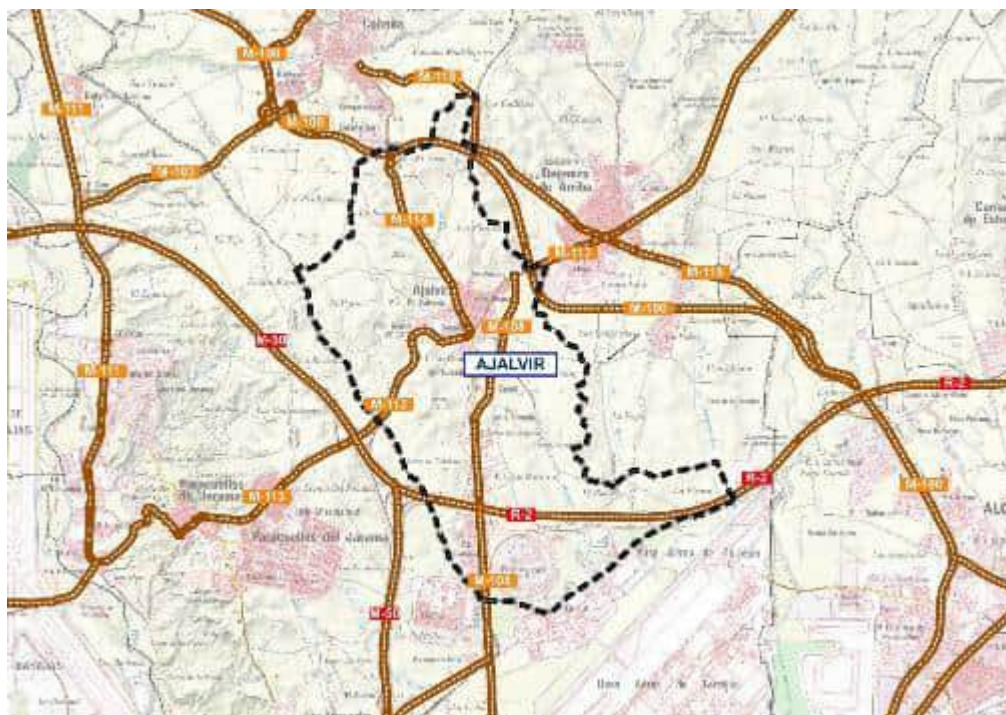
Horarios línea N-204. Fuente: Consorcio Regional de Transportes

4.2. La red viaria urbana

La red viaria del término municipal de Ajalvir, urbanística y funcionalmente, se puede subdividir en dos grandes sistemas:

- Red de carácter general, red principal o red de primer orden: Son aquellas vías que constituyen las arterias principales de la red básica, donde por norma general fluye el mayor volumen de tráfico, responsables de dotar de la accesibilidad necesaria desde dentro del término hacia el exterior del mismo. Dentro de esta red podemos introducir también las principales vías que sean de competencia estatal o autonómica, siendo en este caso la M-50 y la R-2 dichas vías, aunque la primera no recorra el término municipal, si supone una afección y oportunidad sobre el término ya que le dota a Ajalvir de un alto nivel de accesibilidad y centralidad dentro de la Madrid Noreste Metropolitano.

Se puede concluir en que la red viaria principal se encuentra constituida por las siguientes arterias viarias: R-2, M-108, M-110, M-113 y M-114.

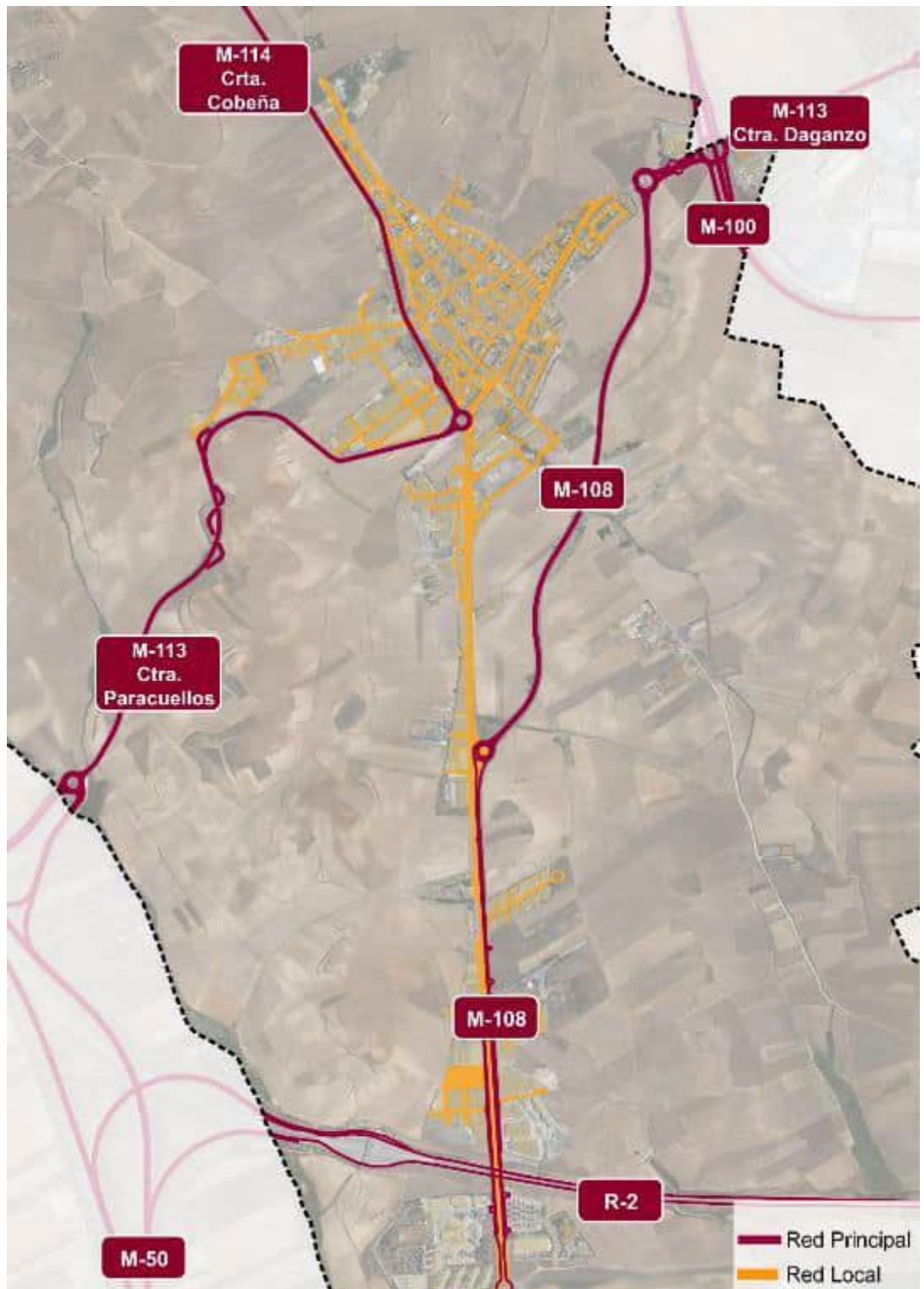


Red Principal de conexiones con el municipio de Ajalvir. Fuente: Elaboración Propia.

- Red local: Se puede definir como el resto de la red viaria que no son las nombradas anteriormente. Se consolidan fundamentalmente en los núcleos urbanos y su función principal es la de proporcionar acceso a los distintos usos y actividades propias de los núcleos urbanos, coexistiendo con otros tipos de movilidad más allá del vehicular y entrando en juego la movilidad peatonal.

La red local, al igual que ocurre con la red principal, puede ser jerarquizada en varios niveles, generalmente en función del uso, de tal forma que lo podemos distinguir dos niveles: vías urbanas principales y vías urbanas secundarias.

La infraestructura de la red viaria en las proximidades del núcleo urbano del municipio de Ajalvir presenta el siguiente esquema.



Esquema red viaria de Ajalvir. Fuente: Elaboración Propia

En cuanto a la estructura de la red viaria del tejido urbano de Ajalvir, se ha estudiado dividiendo la trama urbana en dos partes:

- Red viaria de la zona residencial.
- Red viaria de la zona industrial (Espina de pez).

4.2.1. Red viaria de la zona residencial.

La red viaria urbana interior de la trama urbana de Ajalvir, se encuentra compuesta por un sistema de calles con escasa jerarquía viaria y de secciones heterogéneas. Las calles principales del casco se pueden definir como los viarios de borde como son la Calle Real y su continuación con la Calle de la Huelga, la Carretera de Daganzo y la Carretera de Cobena, ambos en sus tramos dentro de suelo urbano.

El sistema viario, se caracteriza por presentar un sistema compacto en torno al casco histórico, con expansiones secundarias hacia nuevos desarrollos residenciales o industriales. Predominan las calles estrechas, normalmente en un único sentido de circulación, donde en algunos casos no se encuentran bandas de aparcamiento señalizadas. Un gran porcentaje de calles presentan aceras pequeñas adaptadas a la peatonalización; así como en estos últimos años se ha ido adaptando a la normativa de accesibilidad y movilidad reducida; realizándose espacios libres públicos y viarios de coexistencia con una influencia principal peatonal.



Esquema jerarquía red viaria urbana de casco. Elaboración Propia

Como se ha comentado anteriormente, en cuanto a la movilidad peatonal dentro del casco, existen algunos tramos que han sido desarrollados como viarios de coexistencia. En concreto esta tipología se da en las zonas de carácter más central del casco como son la C/Mayor, Calle de la Fuente, Travesía Iglesia, Calle Iglesia, y el resto de calles que se pueden observar en la imagen que sigue a continuación:



Calles de coexistencia en el casco urbano. Elaboración Propia.



Calle de la Fuente (a la izquierda) y Calle Mayor (a la derecha). Fuente: Elaboración Propia

Se muestran seguidamente, a modo de ejemplo, las fotografías de diversos viales y calles que conforman la trama urbana del casco de Ajalvir.



Calle de la Aurora (Carretera de Cobeña) a la izquierda y Calle Real a la Derecha. Fuente: Elaboración Propia



Carretera de Daganzo a la izquierda y Calle San Sebastián a la derecha. Fuente: Elaboración Propia

4.2.2. Red viaria de la zona industrial (Espina de Pez).

El crecimiento industrial, así como se ha expuesto en la génesis histórica, su conformación responde a la construcción de las naves a lo largo de ejes de las carreteras principales M-108 y M-113.

La tipología de estructura viaria que se encuentra es la que comúnmente, se denomina “espina de pez” o lo que es conocido como “industria escaparate”. Es decir, existe un gran viario principal, del que salen en perpendicular a dicha vía un tramado de calles que dan acceso en este caso a las diferentes naves y edificaciones.

Esta situación se da de forma más clara en las industrias localizadas en el eje de la M-108, pero no así tanto en las del eje de la M-113, ya que existe una trama con un cierto carácter mallado, aunque sigue predominando la estructura escaparate.

Aunque se trata de una zona de actividad económica, en la que se presupone que la sección del viario debería tener una mayor dimensión, lo cierto es que, aunque la mayor parte de las calles son de doble dirección, en general resultan calles estrechas, en las que no existen apenas aceras ni bandas de aparcamiento, así como un alto nivel de degradación del pavimento.



Esquema red viaria en los crecimientos industriales. Elaboración Propia.

Se muestran a continuación, a modo de ejemplo, las fotografías de diversos viales, donde se aprecia el estado de las calles de las zonas oeste y eje sur en las que se desarrollan las actividades económicas.



Calle Calvario (Polígono Industrial Oeste Hacia M-113) en la imagen izquierda y Calle Eras (Polígono Industrial Oeste Hacia M-113) en la imagen derecha. Fuente: Elaboración Propia



Camino de Torrejón (Polígono Industrial Oeste Hacia M-108) en la imagen izquierda y M-108 (Límite Sur con Torrejón de Ardoz) en la imagen derecha. Fuente: Elaboración Propia

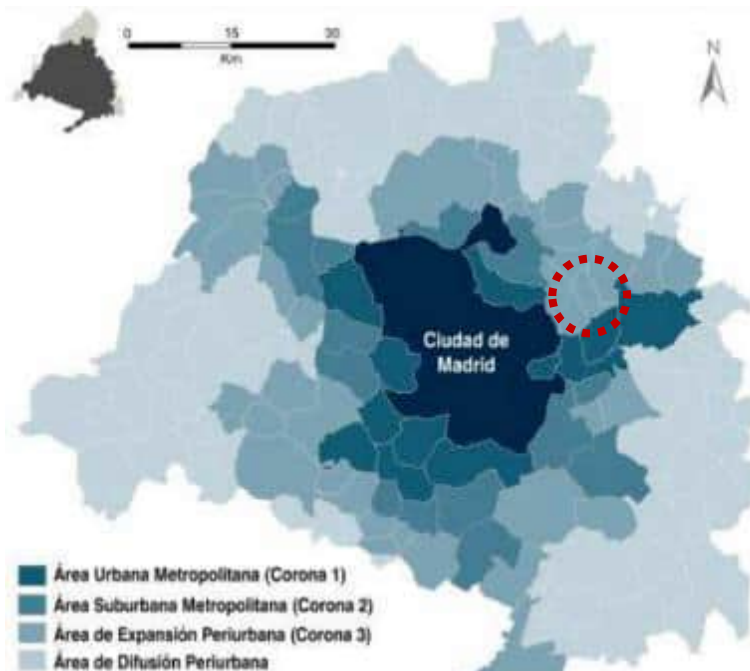
4.3. Dinámicas de movilidad en el municipio de Ajalvir

4.3.1. La distribución de la movilidad en el municipio de Ajalvir

El desarrollo económico e industrial de los años 60, llevó a un proceso de expansión sin un sistema de análisis territorial de crecimiento; tal y como se ha descrito en los apartados anteriores de Génesis Histórica.

La rapidez de dicho proceso tuvo como contrapartida, un urbanismo en general de escasa calidad, con una fuerte dependencia funcional de la ciudad de Madrid; pues los nuevos desarrollos de esta época funcionaron como ciudades dormitorio.

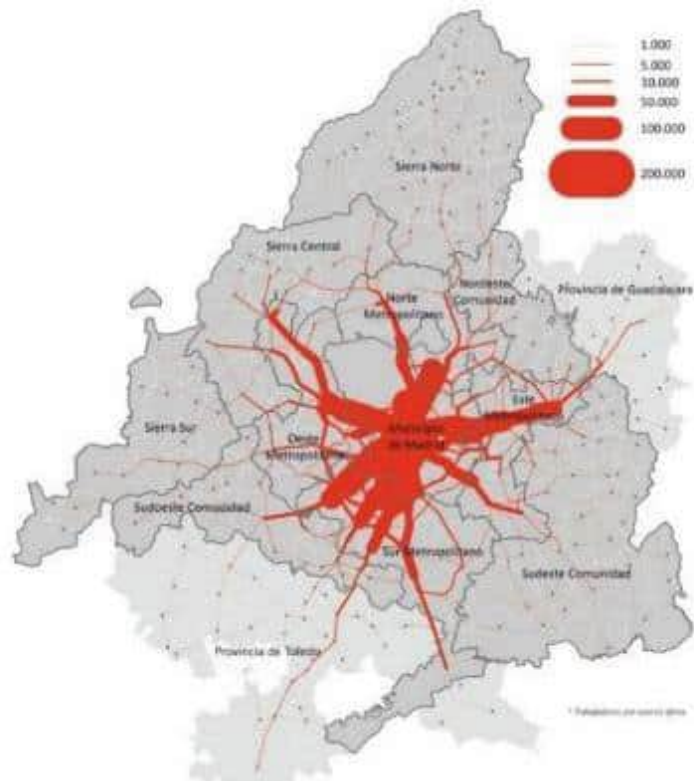
Ajalvir, como municipio de la segunda corona, fue parte de ese proceso de desarrollo de los años 60-70, considerándose como un municipio de ciudad-dormitorio del Área metropolitana de Madrid. Las características urbanas de todos los municipios de la segunda corona son similares; considerándose estos municipios con una modalidad residencial de media y baja densidad, frente a los modelos del área metropolitana con una alta densidad residencial..



Las coronas metropolitanas de la ciudad de Madrid. Fuente: Universidad Autónoma de Madrid.

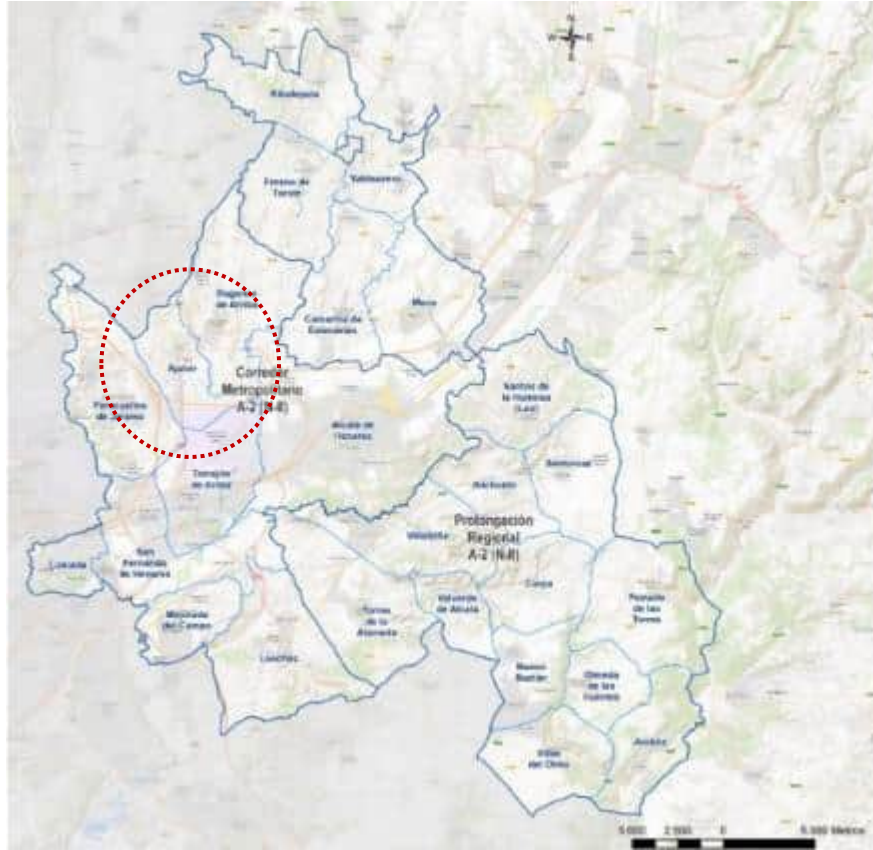


La comunidad de Madrid presenta una dominante estructura radial, y por consiguiente la mayor parte de los municipios presentan una fuerte dependencia funcional de Madrid capital y su Área Metropolitana. La imagen siguiente resulta muy clarificadora, pues la mayor parte de los flujos de movilidad se producen a través de las principales arterias de circulación, y la mayor parte de los desplazamientos intermunicipales se realizan de forma radial, concentrándose en las áreas centrales de la provincia.



Flujos intermunicipales de trabajadores 2016. Fuente: Atlas de la movilidad CAM 2016

El municipio de Ajalvir se encuentra modelizado por la Encuesta Domiciliaria de Movilidad de 2018 en el Corredor A-2. Este corredor se organiza a lo largo de la autovía radial A-2 y de la autopista de peaje R-2. Los municipios que lo abarcan son: Coslada, San Fernando de Henares, Torrejón de Ardoz, Paracuellos del Jarama, Mejorada del Campo, Alcalá de Henares, Daganzo de Arriba, Loeches, Torres de la Alameda, Valverde de Alcalá, Villalbilla, Camarma de Esteruelas, Meco, Santos de la Humosa, Anchuelo, Santorcaz, Corpa, Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes, Villar del Olmo, Olmeda de las Fuentes y el propio Ajalvir.



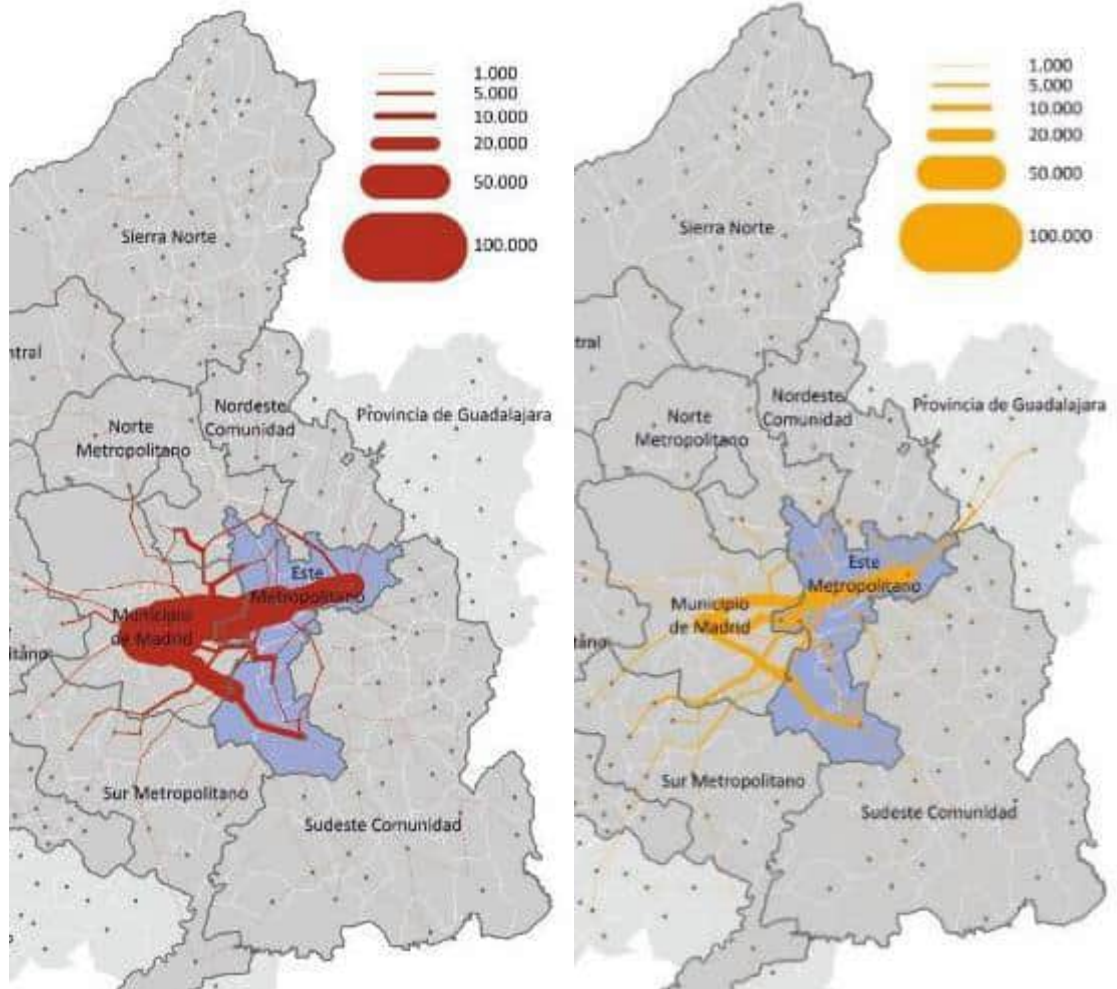
Municipios del pertenecientes al Corredor de la A-2. Fuente: EDM18. CRTM

Así mismo, Ajalvir se encuentra segregado en dos zonas de transporte, en concreto la ZT865 y la ZT855, según se muestra en las imágenes que siguen a continuación, aunque para este estudio se toma el municipio en su totalidad, es decir la zona ZT84.



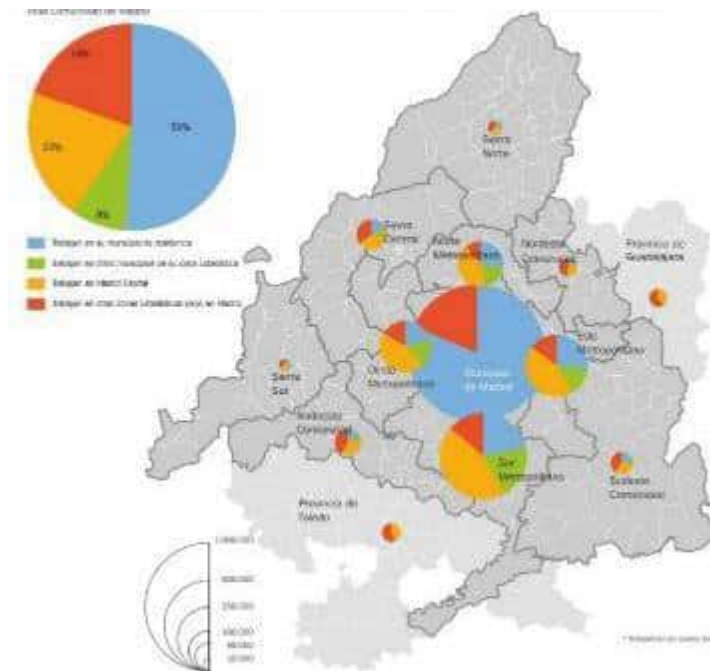
ZT855 (Izquierda) y ZT865 (Derecha). Fuente: CRTM

Analizando en detalle el flujo intermunicipal con destino y origen en Noreste Metropolitano, asumimos la centralidad de Madrid y la conexión Madrid-Alcalá de Henares a través del eje de la A-2, así como que la mayor parte de desplazamientos hacia el corredor de la A-2 se producen con origen (residencia) en el Este Metropolitano y su consiguiente desplazamiento (trabajo) hacia la capital de Madrid o Área Metropolitana.

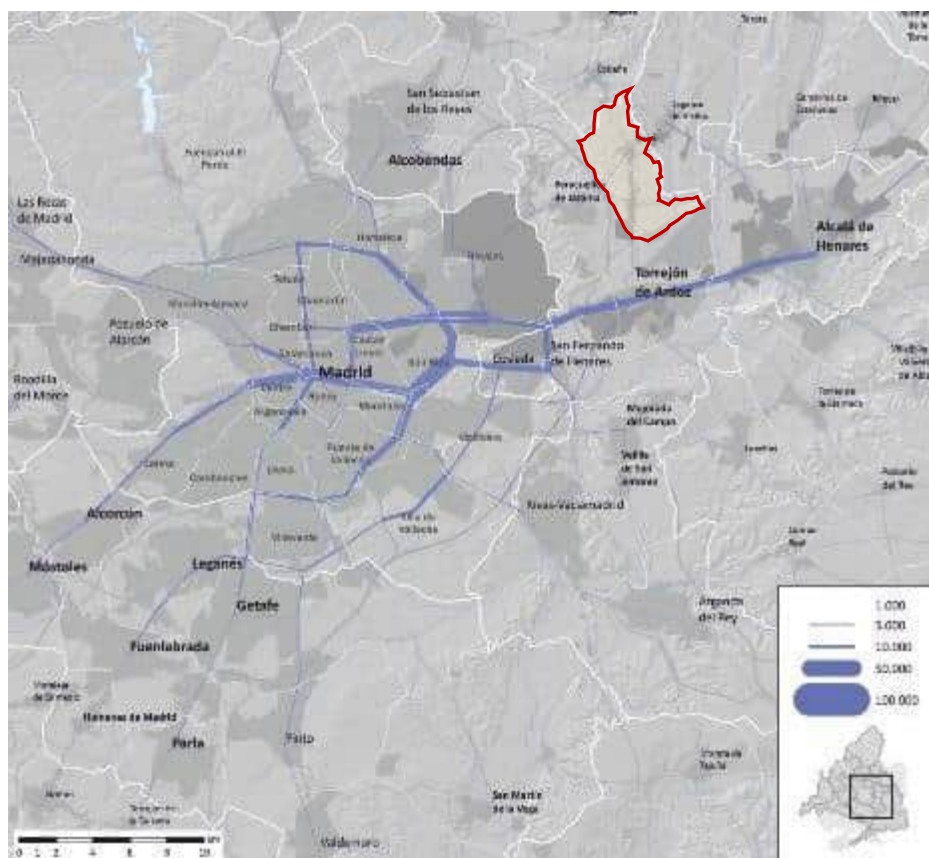


Flujos intermunicipales con origen en el Este Metropolitano (izquierda). Flujos intermunicipales con destino en el Este Metropolitano (derecha) Fuente: Atlas de Movilidad CAM 2016

La circunstancia anterior, revela que la mayor parte de los desplazamientos desde el Este Metropolitano es por motivos laborales hacia la capital y su área metropolitana. Tal es así, que, según la gráfica siguiente, casi la mitad de los residentes en el Este Metropolitano desarrollan su actividad laboral en Madrid Capital y en torno a un 30% en su propio municipio.



Trabajadores según lugar de residencia y lugar de desplazamiento. Fuente: Atlas de Movilidad CAM 2016



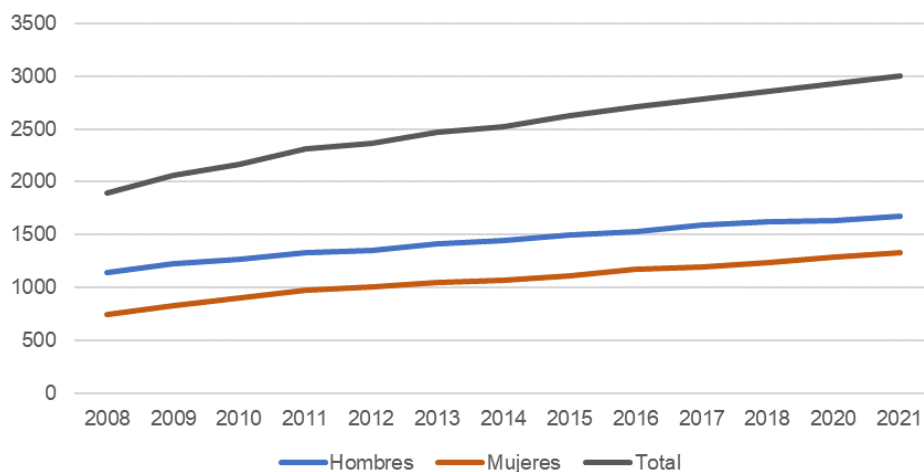
Flujo de los trabajadores con destino en el Eje de la Carretera de Zaragoza (A2). Fuente: Atlas de movilidad de la Comunidad de Madrid 2016



Según los datos extraídos de la Dirección General de Carreteras, el censo de conductores en Ajalvir es de 3.003 en el año 2021 y considerando que Ajalvir tiene una población de 3.661 habitantes mayores de 18 años; esto supone que el 82% de la población mayor de edad posee el carné de conducir; tasa muy elevada para el municipio.

Analizándolo desde un punto de vista de género, llama la atención como el número de mujeres censadas es menor que los hombres, diferencia que se ha recortado en los últimos años, desde 2008, pasando de un 39% de mujeres conductoras censadas en 2008 a un 44,5% en 2021.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2020	2021
Hombres	1143	1225	1268	1336	1357	1417	1443	1503	1534	1590	1621	1639	1671
Mujeres	752	834	901	977	1012	1052	1073	1118	1177	1193	1236	1290	1332
Total	1895	2059	2169	2313	2369	2469	2516	2621	2711	2783	2857	2929	3003



Evolución del censo Conductores Fuente: Dirección General de Carreteras

Así mismo, los datos que arrojan la Encuesta de movilidad de 2018 muestran como el índice de motorización es muy superior al corredor de Henares (A-2) y al de la Comunidad de Madrid, siendo de 491 veh/1.000 habitantes, aunque el número de viajes por hogar es sensiblemente menor (6,07) que con respecto al corredor (6,27). Así mismo la población residente en Ajalvir en 2017, realizaba una media de 2,08 viajes por persona frente a los 2,4 de la Comunidad de Madrid o del Corredor de Henares.

Sin embargo, el porcentaje de personas que se mueven es del 93%, 4 puntos superior al de la Comunidad de Madrid y 3 al del corredor.

	ZT84 (Ajalvir 28002)	Corredor Henares (A2)	Comunidad de Madrid
Índice motorización (x mil hab)	491	460	429
Nº de viajes por hogar	6,07	6,27	6,13
Nº de viajes por persona	2,08	2,4	2,44
% Personas Viajan/No Viajan	93%/7%	90%/10%	89%/11%

Datos EDM. Fuente: EDM2018. Consorcio Regional de Transportes

En consecuencia, Ajalvir es considerado un municipio que realiza los desplazamientos en transporte privado.

4.3.2. Caracterización de la movilidad y de los desplazamientos

En líneas generales no se aprecian problemas importantes en cuanto al tráfico, ni en la trama urbana ni en las vías de conexión con el entorno del municipio, ya que las IMD que se reflejan en las carreteras principales de acceso a Ajalvir, muestran datos medios de IMD de 5.000-10.000 veh/día.



Se muestran a continuación, los datos de los aforos más cercanos de tráfico de las principales carreteras del municipio (M-108, M-100 y M-113). Estos datos son recogidos de la publicación anual de datos de Tráfico de la Comunidad de Madrid para el año 2021.

IMD 2021				
Carretera	Ubicación PK	IMD 2021	% Pesados	Localización
M-108	7,62	9.205	10,95	Variante de Ajalvir
M-113	6,99	9.547	11,41	Entre intersección con R-2 y Ajalvir
M-100	11,14	10.574	15,67	Entre las intersecciones con R-2 y M-113

Datos recogidos en el Dossier de Trafico 2021. Dirección general de carreteras de la Comunidad de Madrid

4.3.2.1. Análisis de los desplazamientos

En el municipio de Ajalvir, se realizan un total de 9.655 viajes (origen) y 9.426 viajes (destino). De este total, el motivo prioritario por el que se realiza el desplazamiento es por trabajo (51%), siendo el segundo motivo de desplazamiento por estudio (13%). En cuanto al motivo principal de atracción este se da como en el primer caso, que es por trabajo (42%) y en segunda posición por motivo de estudio con una cuota mucho menor, alcanzando el 6%.

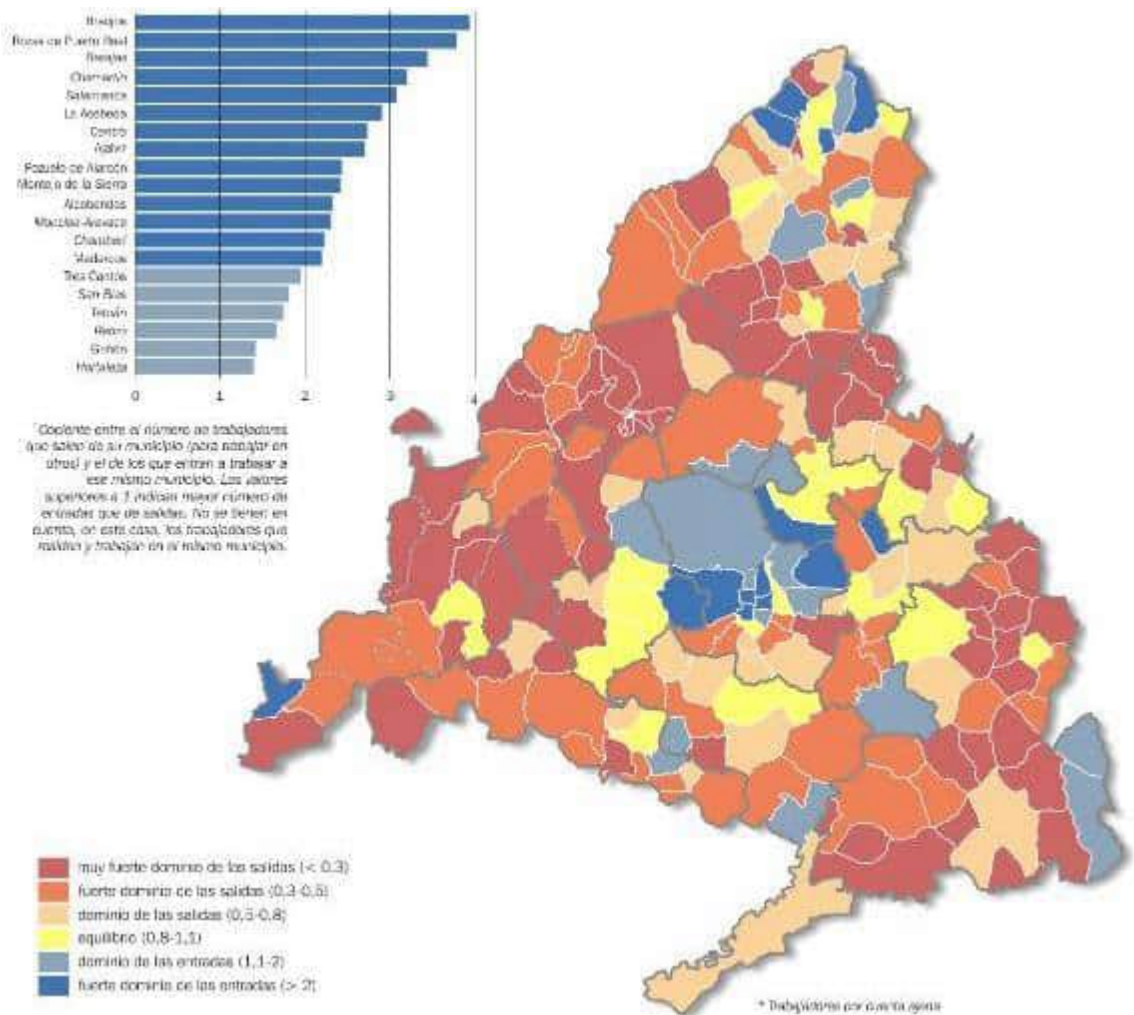
	ZT84 (Ajalvir 28002)	Corredor Henares (A2)	Comunidad de Madrid
Viajes origen	9.655	1.162.989	15.770.641
Viajes destino	9.426	1.164.218	15.781.352
Viajes generados	9.647	1.182.113	15.802.636
Viajes atraídos	9.433	1.142.094	15.749.357
% Viajes Int/Ext Totales	30% / 70%	19% / 81%	18% / 82%
%Viajes Int/Ext Mecanizados	13% / 87%	94% / 6%	94% / 6%

Análisis viajes Ajalvir-Corredor-Comunidad de Madrid. Fuente: EDM2018. Consorcio Regional de Transportes

4.3.2.1.1. Ajalvir, como municipio atractor de entradas por su actividad económica

El siguiente gráfico, del total de la Comunidad de Madrid, revela una circunstancia muy particular para Ajalvir. A diferencia del resto de municipios colindantes en los que dominan las salidas del municipio por motivo de trabajo, en Ajalvir, sin embargo, dominan las entradas.

Este hecho, tiene un atractor clave, y es sin duda la **actividad económica existente en el municipio** lo que provoca dicha diferencia, lo que supone un valor añadido y un potencial económico en el municipio de Ajalvir.



Ratio entradas/salidas por municipios. Fuente: Atlas de Movilidad CAM 2016

4.3.2.1.2. Desplazamientos generados del municipio de Ajalvir.

En el municipio de Ajalvir, como se ha comentado anteriormente se realizan un total de 9.655 viajes (origen) y 9.426 viajes (destino).

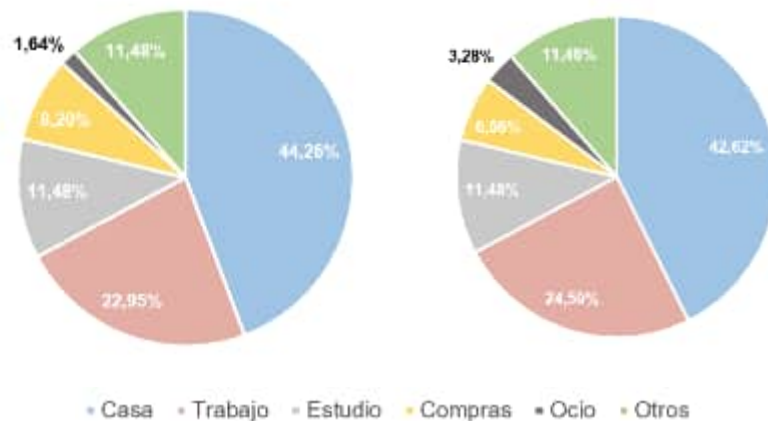
De este total, el motivo prioritario por el que se realiza el desplazamiento de origen de casa a trabajo (44%); siendo el segundo motivo el estudio. En cuanto al motivo principal de atracción este se da como en el primer caso, del trabajo a casa (43%) y en segunda posición por motivo de estudio con una cuota mucho menor, alcanzando el 11%.

A continuación, se adjuntan las estadísticas con el motivo de desplazamiento realizadas por la encuesta de movilidad del 2018:



MOTIVO DESPLAZAMIENTO ORIGEN		
Casa	44%	27
Trabajo	23%	14
Estudio	11%	7
Compras	8%	5
Ocio	2%	1
Otros	11%	7
TOTAL		61

MOTIVO DESPLAZAMIENTO DESTINO		
Casa	43%	26
Trabajo	25%	15
Estudio	11%	7
Compras	7%	4
Ocio	3%	2
Otros	11%	7
TOTAL		61



Motivo de origen para el desplazamiento (Izquierda). Motivo de destino para el desplazamiento (derecha).
Fuente: Elaboración propia en base a EDM2018. Consorcio Regional de Transportes

Por otro lado, la mayor parte de los desplazamientos y frecuencia de viajes se producen en la Jornada laboral de lunes a viernes (86,89%), según los datos extraídos de la encuesta de Movilidad de 2018.

FRECUENCIA DESPLAZAMIENTO	
A diario (L-V)	86,89%
Entre 2 y 4 días lab	8,20%
< 2 días laborables	1,64%
Alguna vez	3,28%

Frecuencia de viajes. Fuente: Elaboración propia en base a EDM2018. CRTM
En cuanto a la franja horaria de mayor afluencia de desplazamientos es por la mañana de 06:00 a 12:00 (entrada de la jornada laboral). Sin embargo, en horarios de medio día y por la tarde los viajes se producen en dos turnos de salida laboral repartidos los trabajadores con la misma intensidad de flujo en esos dos turnos.

FRANJA HORARIA DESPLAZAMIENTO	
06:00-12:00	50,82%
12:00-15:00	22,95%
15:00-20:00	26,23%

Franja horaria viajes. Fuente: Elaboración propia en base a EDM2018. CRTM

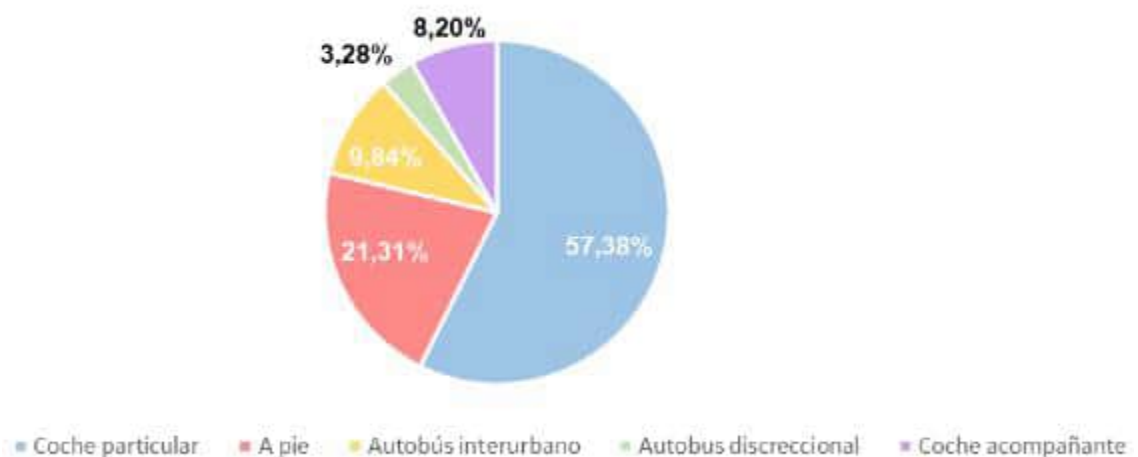


Como conclusión de los gráficos anteriores, todo apunta a que el municipio de Ajalvir es un núcleo predominantemente generador de ciudad-dormitorio, dado que el motivo principal de desplazamiento es por el regreso a la vivienda por destino trabajo, dándose las mayores afluencias de dichos desplazamientos entre semana de lunes a viernes y en franja de mañana de 06:00 h a 12:00 h, aunque es necesario esclarecer el potencial de Ajalvir como atractor de empleo y generador de puestos de trabajo de los habitantes de otros municipios para incorporarse a la Jornada laboral en los desarrollos industriales de Ajalvir.

4.3.2.2. Reparto modal de los viajes

A la hora de determinar la modalidad de los viajes generados y atraídos, el modo y/ forma en la que se produce el desplazamiento, también resulta esencial en el análisis de la movilidad. Este estudio nos permite conocer cuál es el transporte mayoritario de desplazamiento en los habitantes del municipio, y así diagnosticar las deficiencias en términos de movilidad que presenta el mismo.

Según se muestra en el gráfico que se presentan a continuación, se observa como los viajes se producen fundamentalmente usando el vehículo privado, alcanzando cuotas de uso del 57,38% (coche particular) +8,20% (Coche acompañante) =65,68%, seguido del 21,31%, que se realizan a pie. Sin embargo, el uso del autobús como medio de desplazamiento es minoritario, representando tan solo el 13,11%.

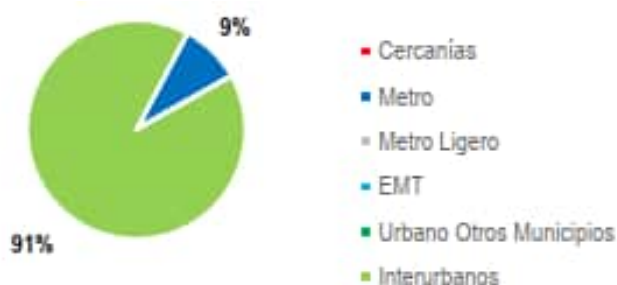


Reparto modal Ajalvir. Fuente: EDM2018. Consorcio Regional de Transportes

Es destacable como el 21,31%, son desplazamientos a pie, siendo de media la distancia recorrida de 0,3km. Esto revela que, a pesar de que Ajalvir sea un municipio con una población pequeña, el que el 20% de los desplazamientos se hagan a pie, nos indica que el municipio tiene una oferta de servicios suficiente como para que no se produzcan un número desorbitado de traslados en coche, a pesar de la dependencia funcional de Madrid y su Área Metropolitana, descrita anteriormente.

El análisis anterior, sumado a la compacidad del tejido urbano favorece a que se den estas condiciones frente a otros municipios que tienen urbanizaciones dispersas y que por consiguiente generan una mayor dependencia del vehículo para las tareas diarias y de carácter doméstico.

Si estudiamos el reparto modal del transporte público, el transporte mayoritario es el autobús interurbano con un 91% de uso frente el resto de las modalidades. Con un 9% de uso aparece el metro, probablemente utilizado como medio de desplazamiento en Madrid Capital, haciendo uso previo o del vehículo privado o del transporte público, ya que Ajalvir no dispone de dicho medio de transporte.



Reparto Modal del Transporte Público. Fuente: EDM2018. Consorcio Regional de Transportes

En definitiva, a la hora de determinar los movimientos que se generan en el municipio, puede concluirse que los desplazamientos generados están asociados fundamentalmente a la esfera de lo residencial; es decir personas que residen en Ajalvir de forma permanente y se desplazan a otros municipios por motivos laborales, estudio u ocio entre otros, en el que el vehículo/turismo es el modo de transporte predominante por encima de otras modalidades. Sin embargo, se considera que Ajalvir posee unas cualidades particulares debido a su alto ratio de atracción por su actividad económica que se ha de tomar en cuenta y tomar como uno de los puntos de partida para la elaboración del presente plan.

4.3.3. Análisis del transporte público y transporte privado

4.3.3.1. Transporte público

Como se ha indicado anteriormente, la oferta en cuanto al transporte público se concentra en modos de transporte rodado por carretera:

- Autobús interurbano
- Servicio de taxi

El municipio no cuenta con servicio de cercanías ni estación de ferrocarril, ni tampoco cuenta con un sistema de préstamo de bicicletas. Sin embargo, a pesar de Ajalvir no cuenta con infraestructura de metro, el uso del mismo representa el 9% de la oferta del transporte público, dado que los autobuses interurbanos conectan con la línea 8 en Barajas (Pueblo), y línea 5 (Canillejas).

El transporte público, tal y como se ha analizado con anterioridad, supone un modo residual y minoritario como modo de desplazamiento de Ajalvir, ya que representa tan solo el 13,11% de los desplazamientos, donde las principales relaciones se dan con Torrejón de Ardoz, Alcalá de Henares y Madrid (Distrito de Barajas y Canillejas). Ese desplazamiento se produce fundamentalmente en autobuses interurbanos, que gozan de una buena frecuencia diurna en las zonas centrales del núcleo, así como en el eje del polígono industrial a lo largo de la M-108, ya que la mayor parte de las líneas efectúan parada en una de las calles principales como es Carretera de Daganzo o a lo largo de la M-108 o Calle de Barrionuevo. Sin embargo, no se han detectado paradas en otras calles de relevancia como es la Carretera de Cobeña, por la que transcurre la línea 254.

Si bien es cierto que los autobuses interurbanos conectan con otros modos de transporte como el Metro, no es así para el caso del Cercanías, ya que ninguna línea de autobús, efectúa parada ni conecta de forma directa con las estaciones de Cercanías de Torrejón de Ardoz o Alcalá de Henares. Este hecho puede explicar, que el uso del transporte público en Ajalvir sea tan minoritario y, en consecuencia, se opte como modo prioritario el vehículo privado, al no disponer de otra alternativa.

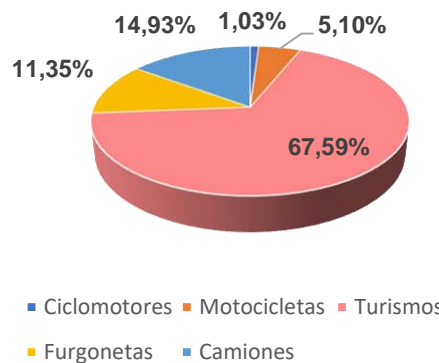
Se puede concluir que el comportamiento en el modo de uso del Transporte Público contra el Transporte Privado es desigual. Por consiguiente, es conveniente replantear los trayectos de algunas de las líneas de autobús interurbano, con el objetivo de potencien el transporte intermodal y la movilidad sostenible, en áreas de disminuir la dependencia del vehículo privado.



4.3.3.2. Transporte privado

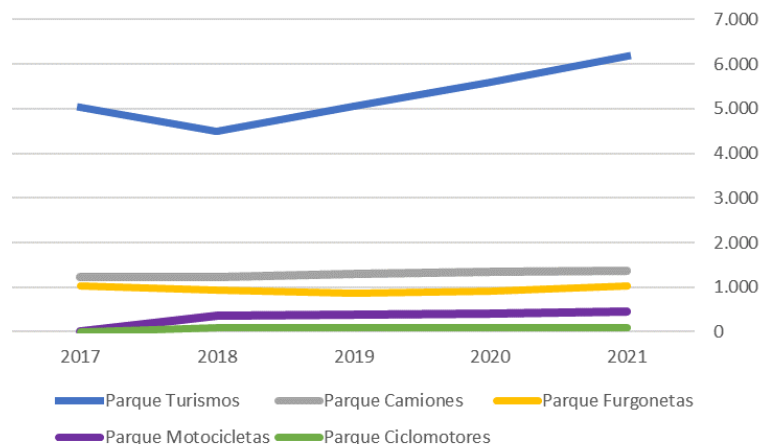
Tal y como se ha expuesto anteriormente, el transporte privado representa el principal modo de transporte en el municipio de Ajalvir, alcanzando cuotas del 65,68% de uso. A continuación, se muestra una tabla con el modo de transporte mayoritario en base a los valores recogidos según cifras de la Dirección general de tráfico.

PARQUE DE VEHÍCULOS 2021		
Tipo	Unidades	%
Ciclomotores	12.008	1%
Motocicletas	6.187	5%
Turismos	3.006	68%
Furgonetas	1.367	11%
Camiones	1.039	15%
TOTAL	9.154	100%



Distribución en función de tipología del parque de vehículos. Fuente: Dirección General de Tráfico. Elaboración propia

En cuanto a la evolución del reparto de vehículos desde 2017, se observa cómo el parque de turismos ha ido en aumento desde 2018, en una tasa de crecimiento de un 10%, mientras que la evolución del parque del resto de vehículos se mantiene prácticamente constante.





PARQUE DE VEHÍCULOS					
	2021	2020	2019	2018	2017
Parque Turismos	6.187	5.585	5.059	4.486	5.023
Parque Camiones	1.367	1.337	1.297	1.218	1.228
Parque Furgonetas	1.039	903	871	927	1.023
Parque Motocicletas	467	420	397	366	337
Parque Ciclomotores	94	92	94	93	93
Parque Total	12.008	10.701	9.795	9.125	9.388

Evolución del parque de vehículos. Fuente: Dirección General de Tráfico. Elaboración propia

Según los datos analizados de la Dirección General de Tráfico, obtenemos como la ratio de vehículos por conductores censados en el municipio de Ajalvir, obtenemos que ha sufrido un aumento pasando de 1,80 en 2017 a una ratio de 2,06 en 2021.

	2021	2020	2019	2018	2017
Censo Conductores	3.006	2.939	2.948	2.862	2.785
Ratio turismos/Censo conductores	2,06	1,90	1,72	1,57	1,80

Evolución de la ratio de turismos sobre censo conductores. Elaboración propia. Fuente: Dirección General de Tráfico

Si comparamos el dato de 2021 con los datos del Nordeste Metropolitano y de la Comunidad de Madrid, observamos cómo la ratio de vehículos (turismos) por conductores censados de Ajalvir es muy superior a la de su entorno inmediato, lo que nos indica que el índice de dependencia del vehículo es muy elevado.

	Ajalvir	Este Metropolitano	Comunidad de Madrid
Censo Conductores	3.006	379.832	3.656.068
Parque de Turismos	6.187	351.491	3.989.542
Ratio turismos/Censo conductores	2,06	0,93	1,09

Comparativa de ratio turismos por censo de conductores. Elaboración propia. Fuente: Dirección General de Tráfico y Base de Datos Almudena de la Comunidad de Madrid.

4.3.4. Aparcamientos

En la trama urbana de Ajalvir los aparcamientos en superficie y en viario público, se localizan fundamentalmente en los propios viales predominantemente en línea, que en la mayoría de los casos no están regulados. Analizando la sección transversal del viario urbano, se observa como en el núcleo urbano, de forma generalizada, no se aprecia ningún tipo de reserva para el estacionamiento de vehículos. Así mismo, en muchas ocasiones, el espacio destinado a la acera para el tránsito peatonal es prácticamente inexistente.

En cuanto al aparcamiento privado y no en vía pública, sí que existen aparcamientos correspondientes mayoritariamente con los edificios de construcción más reciente y de tipología multifamiliar.

Ajalvir, no cuenta con un servicio regulado de aparcamiento (O.R.A)

A continuación, se incorporan imágenes de algunos ejemplos aparcamiento en el núcleo urbano de Ajalvir.



Aparcamiento en batería en la Avenida de Juan Carlos I.



Aparcamiento en línea en nuevos desarrollos al sur de Ctra. Daganzo en la Calle Olivar



Estacionamiento en la estrecha Calle de San Sebastián



5. Diagnóstico

5.1. Valoración Global Inicial

La gestión del territorio municipal en estos últimos años ha ido conformando tanto estructuras físicas, como sociales y económicas que de un modo integrado han mejorado su calidad de vida social, económica y urbana concretando y desarrollando lo que se viene denominando el triángulo de oro de la sostenibilidad como son:

- **Sostenibilidad ambiental:** puesta en valor de su medio natural, replantaciones, mejora de caminos, red de itinerarios naturales, fomento y mejora de las actividades agrícolas, forestales y de pastos, recurso de agua necesario para su demanda, renovación y mejora de las redes de abastecimiento y saneamiento, recogida de residuos sólidos y limpieza.
- **Cohesión Social:** atención a los grupos sociales más necesitados atendiendo a conseguir un Ajalvir plural en igualdad de oportunidades como son las actuaciones que contemplan: perspectivas de género, de edad – mayores, niños y jóvenes-, de lucha contra la exclusión espacial y social, etc.; Fomento de la cultura y de las instalaciones y servicios sociales; de fomento de la igualdad de oportunidades en el acceso a la educación, cultura y deporte, integración en las nuevas tecnologías, internet, etc. Acciones que han ido materializándose tanto en espacios, instalaciones y edificios como en programas y modos de vida social.
- **Desarrollo Económico.** Ajalvir apuesta por la calidad, la cooperación público-privada, la inversión en bienestar social, la concertación institucional, la oferta de empleo y vivienda de calidad apoyadas en su posición estratégica, la inversión en calidad territorial y urbana que se ponen de manifiesto entre otros.

5.2. Diagnóstico del Análisis informativo

5.2.1. Medio físico

La morfología del territorio delimitado por el Término Municipal de Ajalvir consiste en unos potentes elementos de carácter paisajístico-natural que, por su simple presencia, estructuran el territorio del término municipal.

El principal elemento estructurante es la carretera M-108 que discurre de norte a sur en el Término municipal de Ajalvir y vertebrada toda la trama urbana del municipio.

Luego hay que tener en consideración el alto valor paisajístico y natural en el este del municipio; encontrándose el ZEC “Cuenca del río Jarama y Henares y ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares. Hay que tener en consideración que los suelos de la zona sur del municipio vienen vertebrados por la Carretera Estatal R-2 y la base de defensa Nacional propiedad ministerial.

La mayor parte de la superficie del término municipal tiene la clasificación de suelo no urbanizable de protección, a lo que hay que unir el Plan de Gestión del ZEC y ZEPA que establece medidas y protecciones en cada una de sus categorías, y señala limitaciones a las actividades que pueden poner en peligro la zona altamente natural. Todo esto, además de otras afecciones (Protección arqueológica, Arroyos, cauces, afección aeronáutica, vías pecuarias, etc.); nos dejan como alternativa de planeamiento una franja de suelo urbanizable al oeste y norte de la trama urbana; completando en el este hasta la variante M-108. Esto crea una nueva ronda de comunicación que hace comunicar directamente con las carreteras principales M-50 y R-2.



5.2.2. Medio Socio-Económico

La base actual de la economía de Ajalvir es sin duda el sector industrial y servicios; seguido de la construcción.

Actualmente, y formando parte del corredor de Henares (Actividades logísticas e industriales); Ajalvir presenta naves logísticas e industriales en toda la colindancia de la carretera M-108; gracias a su conexión directa con las grandes infraestructuras de carreteras.

Ajalvir, a diferencia de otros municipios del área metropolitana del Este de Madrid; tiene una accesibilidad privilegiada, pudiéndose llegar en 30 minutos desde la M-50 y R-2. Los sectores y Ámbitos de actuación de uso industrial de las NNSS se han desarrollado en su gran mayoría; considerándose un gran atractivo de actividades económicas. En estos últimos años y como se ha determinado en las necesidades industriales de esta memoria informativa; se encuentra una gran demanda de los suelos industriales y una problemática de los suelos actuales con este uso que se describe a continuación.

- El suelo industrial del municipio de Ajalvir ocupa un 51% del total del suelo urbano consolidado existente, lo que significa tan más de 25 puntos por encima del ocupado por usos residenciales. Este porcentaje refleja la importancia de la actividad industrial en el municipio y, en consecuencia, en la economía del municipio y sus habitantes.
- La estructura parcelaria de este suelo, con un 60% de parcelas con superficies inferiores a 500 m², es una realidad heredera de los primeros polígonos industriales de los años 70 en los que las construcciones fabriles necesitaban de menor superficie de parcela.
- El porcentaje de parcelas mayores de 10.000 m² es inferior al 5% del total, y el de parcelas mayores de 20.000 m², inferior al 1%.
- No hay parcelas de más de 50.000 m², ni vacantes ni ocupadas, necesarias para los usos logísticos demandados en la actualidad.
- El porcentaje de parcelas industriales ocupadas es del 86% del total que suman el 65% de la superficie de suelo existente.
- El análisis de la antigüedad de las construcciones existentes recoge que la mayoría de la superficie construida tiene más de 20 años de antigüedad. Teniendo en cuenta que la superficie construida de las naves se ha ido incrementando a lo largo del tiempo, la mayoría de las naves existentes tienen más de 30 años.

En conclusión, el **Plan General de Ajalvir deberá incluir propuestas de nuevos suelos industriales** que, teniendo en cuenta que el reducido porcentaje de suelo vacante de este uso existente en el municipio, y se hace necesario, permitan además generar parcelas industriales de gran superficie para dar respuesta a la demanda de diversificación de actividades, incluyendo usos logísticos, que se producen actualmente tanto en la región metropolitana madrileña como en el corredor de la A-2 al que se vincula Ajalvir.

Los procesos demográficos actualmente en la Comunidad de Madrid afectan a la situación demográfica del municipio de Ajalvir; además hay que considerar que no hay apenas suelos vacantes para uso residencial y eso está haciendo subir el valor de mercado de las viviendas existentes del municipio.

Por lo tanto, Ajalvir, tiene que tener un proceso de difusión desde el centro de la capital, hacia los municipios más colindantes. Esta migración poblacional se una a una transformación de la estructura poblacional que precisa de una renovación de la oferta residencial con viviendas para una demanda específica, como es la vivienda para jóvenes, vivienda para mayores, viviendas para familias de tamaño reducido o personas individuales.



Además de esta renovación y gracias a este proceso se producirá un cambio de conversión de las segundas viviendas de los años sesenta y setenta en primera vivienda, por lo que el municipio sustituye su carácter estacional por un municipio de residencia habitual.

La previsión de crecimiento de población es por tanto positiva para el municipio de Ajalvir, suponiendo que el municipio puede ofrecer una vivienda más barata en unas condiciones medioambientales más favorables que en otros municipios.

La previsión de crecimiento poblacional, teniendo en cuenta todos los aspectos anteriormente mencionados, es de unos 8.933 habitantes para el horizonte de tiempo del Plan General.

5.2.3. Movilidad y Transporte

Como se ha venido desarrollando en el análisis informativo Ajalvir se encuentra prácticamente colindante con las carreteras principales M-50, R-2 y A-2; siendo la infraestructura viaria vertebradora de la zona. Estas autovías constituyen un elemento de carácter estructural y condicionante para la ordenación territorial de la zona.

Por otro lado, el proceso de crecimiento de Ajalvir se ve reforzado por el cambio en la configuración del municipio con la construcción de la variante M-108, que mejora la accesibilidad de los núcleos urbanos colindante. Esto hizo convertir el tramo de la M-108 anterior en una vía urbana integrada en la trama urbana del municipio.

A la escala de núcleo urbano, es de destacar el perfil tipo de la mayoría de las calles del casco antiguo, con calzadas estrechas y aceras de reducida dimensión, lo cual toma difícil la circulación en dos sentidos, así como el aparcamiento de la vía pública y la circulación de transporte públicos en la zona del centro histórico, por lo que se toma necesaria la peatonalización de parte de la zona del casco.

Haciendo hincapié en el transporte público, hay varias líneas de autobuses que unen el municipio con Madrid y municipios colindantes; llegando con el autobús a las grandes infraestructuras de transporte público como cercanías, metro y aeropuerto Madrid – Barajas.

5.2.4. Estructura urbana

La estructura urbana actual está caracterizada por un único núcleo urbano. Se concentra el área residencial en forma concéntrica y el área industrial en forma de espiga de pez colindante a toda la carretera M-108 donde tiene conexión directa con las redes principales de carreteras de la Comunidad de Madrid y del estado.

Los condicionantes físicas del territorio y su valor paisajístico, restringen el crecimiento a un área localizada entre el límite de la variante M-108 hasta los límites del término municipal en el este. Y los suelos afectados por la afección aeronáutica del aeropuerto Madrid-Barajas al oeste de la trama urbana.

En el núcleo de Ajalvir, el futuro crecimiento tendrá lugar el cierre por el norte del municipio creando una ciudad concéntrica con la conexión de las infraestructuras viarias existentes. En este crecimiento se encuentra una gran parte de los equipamientos y zonas verdes del municipio.

La existencia de edificios unifamiliares de diferentes tipologías (aislada, pareada o adosada) y multifamiliar de baja densidad requiere la integración en la trama urbana con nuevos desarrollos residenciales, complementando con equipamientos, zonas verdes y nueva ronda de comunicación.



5.2.5. Equipamientos y Zonas Verdes

Los equipamientos y zonas verdes existentes en el núcleo urbano de Ajalvir son claramente insuficiente teniendo en cuenta el crecimiento urbano y poblacional registrado en los últimos años. En el núcleo urbano de Ajalvir, los equipamientos se encuentran agrupados en el norte de núcleo urbano, siendo deficitarios en las demás zonas de la trama urbana.

5.2.6. Planeamiento Vigente

El planeamiento vigente son las NNSS de 1991. La previsión de suelo de estas normas consistía en una serie de ámbitos en el suelo urbano (en concreto 34 unidades de Actuación) y 7 sectores en suelo urbanizable. Todo este suelo de las normas ha sido casi completamente urbanizado y consolidado, de tal modo que el municipio necesita de forma urgente un planeamiento que amplie las posibilidades de crecimiento.

Tanto la situación actual como las previsiones de crecimiento a medio y largo plazo, indican la necesidad de clasificación de nuevos suelos urbanizables, tanto con el fin de albergar nuevas zonas residenciales y de actividades económicas ampliando así las bases económicas el municipio..

A la vez, se deben reforzar las dotaciones existentes con nuevas zonas verdes y equipamientos, con el fin de satisfacer las necesidades de la población.

5.3. Resumen de déficit, necesidades y potencialidades para la viabilidad y sostenibilidad del municipio

Como conclusión de los expuesto en los apartados anteriores, se puede resumir las necesidades y las potencialidades para la viabilidad y sostenibilidad del municipio en el Plan General en el siguiente listado:

- Es **necesario y urgente clasificar nuevo suelo urbanizable que dé respuesta a las necesidades del municipio en cuanto a la demanda de vivienda.**
- Es necesario **mejorar y ampliar la base económica del municipio**, reforzando el principal sector industrial y logístico que existen actualmente en el término municipal y sus alrededores; potenciando el corredor de Henares.
- Es preciso la creación de **nuevas zonas de equipamientos y espacios libres**, tanto en el suelo urbanizable como a escala local en el suelo urbano, que permitirá la regularización y el cumplimiento de los estándares locales de las zonas que actualmente presenten un déficit al respecto.
- La privilegiada posición de Ajalvir con respecto a la A-2 y el Corredor de Henares, le confiere enormes posibilidades de desarrollo tanto desde un punto de vista económico, en el caso de los sectores industriales y terciario-comercial, y desde el punto de vista residencial; puesto que el suelo se encuentra en un entorno privilegiado; donde aumentará con los nuevos desarrollos de equipamientos y zonas verdes el número de primeras residencias.
- Es necesario revisar la situación de las infraestructuras actuales. En cuanto a la estructura viaria sería necesario desviar realizando una ronda de circulación por el oeste de la trama urbana actual; jerarquizar y mejorar la situación del casco antiguo, habilitando espacios peatonales y regularizando zonas de aparcamiento.

En cuanto a las infraestructuras de abastecimiento de agua; así como de saneamiento y depuración, necesitarán las mejoras de ampliación de la red existente.



En este marco potencial, se decidirán las estrategias a seguir en el proceso de redacción del presente Plan General.

En Ajalvir, Febrero de 2023.

D. Leopoldo Arnaiz Eguren
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº3.208

D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468



VOLUMEN 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. Justificación, Conveniencia y Oportunidad.

1.1. Conveniencia y Oportunidad

El Planeamiento vigente en el municipio de Ajalvir lo constituyen las Normas Subsidiarias que entraron en Vigor en Enero de 1991. Han transcurrido desde su aprobación más de 30 años, habiéndose producido cambios en las legislaciones urbanísticas, autonómicas y estatales.

Este planeamiento a lo largo de los años se ha ido completando con distintas modificaciones, desarrollos y unidades de Actuación, que han sido tramitados desde su entrada en vigor y que han ido transformando y completando la trama urbana de Ajalvir, convirtiendo el noreste con un uso mayoritario residencial; y potenciando un corredor de actividades económicas en las inmediaciones de la carretera autonómica M-108.

En este periodo de vigencia de planeamiento general de Ajalvir se han producido cambios políticos, económicos, sociales con evidentes repercusiones en la vida social y en los aspectos territoriales y urbanísticos de la Comunidad de Madrid, teniendo su gran enclave en el corredor de Henares.

Hay que tener en cuenta, los cambios que se han producido en la legislación sobre el régimen de suelo, de ámbito estatal, que culmina en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y Real Decreto 1492/201, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo; y del ámbito autonómico,; la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid y Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

A su vez, se han ido concretando, por las diversas organizaciones sectoriales, en sus diversas escalas, los principios de sostenibilidad y medio ambiente, en el sentido que el desarrollo se establezca eficazmente compatible con el medio ambiente, con la utilización racional de los recursos naturales, con el rescate de las plusvalías por la comunidad, y con la satisfacción del derecho a una vivienda digna que, entre otros constituyen principios constitucionales desde los que debe regirse la actividad territorial y urbanística.

En este periodo también se han producido cambios en la cultura urbanística, tanto a nivel de sostenibilidad, estándares urbanísticos, vivienda de protección pública, y cambio socioeconómico derivado de la crisis que se viene produciendo desde 2007 y que tiene hondas repercusiones en el modo de abordar y decidir acerca de ellos aspectos territoriales y urbanísticos que, por sí mismos, serían motivos suficientes para justificar la necesidad, conveniencia y oportunidad de que Ajalvir se dote con un planeamiento propio y elaborado, adaptado a las nuevas necesidades sociales que se han puesto de manifiesto, a la nueva cultura y al nuevo ordenamiento urbanístico.

Periodo en el que los cambios referidos han tenido reflejo importante en la consolidación del corredor Este Guadalajara-Madrid (Corredor de Henares), considerándose un eje estratégico industrial, logístico y de actividades económicas, potenciando en sus municipios la actividad industrial altamente globalizada. El municipio de Ajalvir entra a formar parte de los municipios que conforman "El Henares" y el corredor norte de la A-1, encontrándose en una posición privilegiada, de puente entre ambos; así como en la producción de las infraestructuras como son la carretera autonómica M-108 y M-100; que los enlaza con la alta capacidad y accesibilidad, la potencialización del Aeropuerto Madrid-Barajas (Adolfo Suárez) y la conexión el sur con la Autopista R-2; en confluencia con la M-50; puntualizando el desdoblamiento de la M-108. Todo ello hacen de Ajalvir una accesibilidad privilegiada; no solo en el corredor de Henares y corredor norte de la A1; sino también en la relación con la capital.



Esta relación con la capital no se ha podido todavía concebir en el municipio de Ajalvir; y ha tenido su reflejo en los municipios colindantes (Torrejón de Ardoz, Cobeña, Daganzo y Paracuellos del Jarama)

Por lo tanto, Ajalvir, puede actuar como una puerta de comunicación entre el Este de España y Madrid, ocupando una posición estratégica en los territorios de difusión y de nuevas centralidades, reforzada por las infraestructuras de transporte (carreteras y aéreo), que discurren en el término municipal o muy próximas a él.

El equipo de gobierno municipal consciente del alcance y profundidad de los referidos cambios y de la inadecuación del planeamiento vigente a los mismos, entiende como uno de sus prioridades, la formulación de un nuevo Plan General, con el fin de establecer no sólo el instrumento que regule su desarrollo urbanístico adaptado a las nuevas tendencias y oportunidades y al ordenamiento vigente, sino también, de establecerlo con un consenso con los ciudadanos, instituciones y organizaciones públicas y privadas que le otorguen un carácter de Proyecto Estratégico para Ajalvir que, abierto al futuro, refuerce su identidad desde una propuesta de orden y calidad ambiental y urbana.

Así a lo anterior, y lo desarrollo en esta memoria justifican no solo la conveniencia y oportunidad, sino la necesidad de que Ajalvir se dote de un nuevo PG en el se inserten, ordenen, revisen y se complete su funcionalidad territorial y urbana en el marco de las nuevas orientaciones territoriales que se derivan de la actual y previsible situación socioeconómica y social.

El PG es, en gran medida, un “cosido”, una coordinación e integración en una estrategia y modelo de ocupación del territorio, de actuaciones futuras tanto residenciales como de actividades económicas, completando las ocupaciones de suelo; así como diversas actuaciones de transformación de usos. El PG es el reflejo de la gestión municipal pasada, de actuaciones en curso y de las que completarán el modelo territorial deseado. Se puede concretar como un *“Proyecto social de identidad y Futuro Sostenible para la consecución del orden y desarrollo desde de Ajalvir”*.

Por todo ello la incidencia del Plan General de Ajalvir es la adaptación de la vigente normativa al nuevo marco urbanístico madrileño con el objetivo de sustentar un modelo de ciudad de futuro basado en la innovación y la eficacia de sus servicios basado en el nivel de dotaciones, el nivel de formación y de capacidad de población permitiendo su posición territorial en las cercanías del foco de actividades económicas del Corredor de Henares.

Con todo ello resulta que:

- La **conveniencia** en la elaboración del PG de Ajalvir se deduce de la posibilidad tanto de ampliar/ordenar las oportunidades de implantación de áreas de actividades económicas aprovechando la posición estratégica de Ajalvir respecto al corredor de Henares y el eje Barcelona-Zaragoza-Madrid; redefinir/clarificar las ordenanzas de edificación; realización de varias acciones de mejora en materia residencial derivándolas a la necesaria de la ampliación de suelo y adaptación del parque de viviendas nuevo y renovado del modelo de ciudad que se pretende.

Además, se diferenciará en el Suelo no urbanizable, los distintos ámbitos en base a sus características medioambientales, funcionales y culturales, para con ellos permitir su protección de acuerdo a las categorías previstas en la legislación competente.

- La **oportunidad** de elaborar de las NNSS de Ajalvir se deduce la necesidad de adaptar el planeamiento general del municipio al nuevo marco legislativo vigente.

Por lo tanto, es necesario que el Ayuntamiento acometa la Redacción de un Plan General, adecuándolo a la normativa vigente en materia de urbanismo, en especial la Ley 9/2001, de 17 de julio, de suelo de la Comunidad de Madrid.



1.2. La necesidad de un planeamiento urbanístico municipal.

Como se ha comentado anteriormente en Ajalvir lo constituyen las NNSS aprobadas definitivamente en 1991, sin haberse adaptado a la LSCM, así como, sus modificaciones y desarrollos. Estas Normas Subsidiarias que conceptualmente se elaboraron con la cultura urbanística basada en el crecimiento compacto y que no recogen los cambios territoriales acaecidos como consecuencia de las transformaciones políticas, económicas y sociales de los últimos años.

En los treinta años de vigencia del planeamiento municipal de Ajalvir se han producido profundos cambios políticos, económicos y sociales tanto en el Estado español como en la escala internacional, con evidentes repercusiones en la vida social y por supuesto en el campo territorial y urbanístico de la región madrileña.

En estas décadas, se ha configurado y desarrollado el modelo autonómico que ha dotado a ésta de competencias exclusivas en ordenación del territorio y urbanismo habiéndose promulgado legislación específica en estas materias, así como, documentos de estrategia y política territorial a nivel regional; madurado y consolidado el principio constitucional de la autonomía municipal en la gestión de los intereses que le son propios; así como, la consideración pública del medio ambiente, la utilización racional de los recursos, el rescate de plusvalías por la comunidad y el derecho a una vivienda digna, como principios constitucionales desde los que debe regirse la actividad territorial y urbanística.

A todos los niveles se van conformando profundos cambios en las estructuras sociales y económicas, en lo que viene conociéndose como *“la internacionalización y globalización” de lo económico y social*, *“el pensamiento único y la “Era de la información”*, que han alterado profundamente los criterios de la demanda y de los modelos de ocupación y gobierno del territorio, con evidente incidencia en el ámbito de las regiones urbanas.

En este tiempo, en materia territorial y urbanística, se han producido profundas y profusas alteraciones del ordenamiento urbanístico a nivel estatal, y también de normativas y planes sectoriales en los campos de las infraestructuras, medio ambiente, patrimonio natural y cultural, que han tenido honda incidencia en el territorio y urbanismo nacional y regional que, obviamente, no pudieron ser tenidas en cuenta en el planeamiento general vigente.

Profusión normativa que pone de manifiesto la importancia que ha ido cobrando la materia urbanística, así como la necesidad de irse adaptando a los cambios que se han ido produciendo.

Sin embargo, Ajalvir continúa con unas Normas Subsidiarias concebidas y aprobadas conforme a una cultura y ordenamiento territorial y urbanístico anterior a dichos cambios, sin haberse adaptado al ordenamiento posterior, y, muy particularmente, el de escala autonómica tanto territorial como sectorial, lo que provoca, además de la necesaria reconsideración del modelo propuesto en el planeamiento vigente, importantes inseguridades en la gestión del mismo, así como prácticas de la actividad urbanística difícilmente compatibles con el mismo.

Ello sólo, constituye motivación suficiente para la urgente revisión y adaptación al ordenamiento vigente de las Normas Subsidiarias de Ajalvir redactando un nuevo Plan General.

Pero, además, en estos años, y, sin que haya tenido un reflejo directo en el planeamiento de Ajalvir, *“la cultura urbanística”* ha evolucionado profundamente, alterando sustancialmente los conceptos y métodos con los que se formuló el planeamiento vigente.

En los últimos años, los cambios sociales y económicos han ido forjando una cultura territorial y urbana sustancialmente distinta en los conceptos, elementos y herramientas. En ella, el territorio y, por ende, el territorio municipal, sólo puede entenderse en relación con el territorio y región urbana en la que se inserte.



Esto ha creado una *nueva cultura urbanística* desde la que el municipio de Ajalvir desde la que:

- La estrategia general y la flexibilidad en los contenidos y modos de concebirla y gestionarla se consideran prioritarias frente a la regulación
- La coparticipación y el consenso público y privado constituyen la base para su consecución; donde las segregaciones de usos y tipologías anteriormente consideradas se entienden hoy como compatibles y, se abren a nuevas localizaciones y, a la coexistencia de diversidad de tipologías en los nuevos crecimientos.
- Los productos clásicos de residencia, actividad económica, ocio, etc. no se entienden ya como posibles sólo en espacios diferenciados, sino que hoy se conciben en un mismo espacio.
- los usos globales de residencia, actividad económica y servicios se conciben acompañados de usos y estructuras diversas y complejas superando los viejos conceptos separados de habitación, trabajo y ocio en espacios diferentes y diferenciados de una misma estructura urbana;
- La función pública de la actividad territorial y urbanística se concibe asentada en un profundo proceso de participación ciudadana y de consenso, etc.

Estos cambios también constituyen por sí mismos, motivos suficientes para justificar la necesidad, conveniencia y oportunidad de que Ajalvir se dote de un planeamiento municipal propio y elaborado desde el municipio que se adapte no solo a la legalidad, sino también a la cultural urbanística actual, y demandas territoriales y urbanísticas.

Además hay que considerar que el municipio de Ajalvir, como muchos en la comunidad de Madrid, se enfrenta a una de las fases más importantes en su evolución urbana, dado el expansivo crecimiento del Área metropolitana de Madrid y el protagonismo y la cercanía del corredor de Henares, en cuyo ámbito de influencia se encuentra el municipio de Ajalvir. Como se ha comentado en ocasiones la ubicación estratégica del municipio con la carretera Nacional A-2 y radia R-2, proporciona un fácil acceso a la capital y concede el municipio una función de receptor de habitantes y de actividades económicas tanto de la metrópolis como de la actividad logística del corredor de Henares.

La necesidad de revisión se motiva desde dos circunstancias principales; una de carácter jurídico y otra de carácter urbanístico.

La circunstancia jurídica legal consiste en la obligación establecida en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, en disposición transitoria primera tercera, punto 5, de *“adaptar el planeamiento de todos los municipios de la Comunidad, en el plazo de dos años desde su entrada en vigor”*.

Los motivos urbanísticos además de los comentados anteriormente, uno de los motivos es el agotamiento de los suelos de crecimiento planteados en las NNSS de 1991, conforme lo reseñado en el *punto 3 del Volumen 1. Memoria de Información*.

Tanto en la situación como las previsiones de crecimiento a medio y a lo largo plazo motivan la clasificación de los nuevos suelos urbanizables tanto para uso de actividades económicas para el incremento de la base económica del municipio como para usos residenciales. Así es necesario reforzar las dotaciones existentes como nuevas zonas verdes y equipamientos, con el objeto de solucionar satisfactoriamente las necesidades de población; dando cumplimiento a los estándares de dotaciones del Reglamento de 1978, al art 36. de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid y la mención del libro de *“La ciudad de los ciudadanos”* de Agustín Hernández Aja.



En resumen a todo lo anterior, la sustitución de las vigentes NNSS de 1991 posibilitará la adaptación del planeamiento municipal a los cambios normativos y legislativos y, a su vez, establecerá las medidas necesarias para responder a las necesidades surgidas por los cambios en aspectos territoriales y socioeconómicos que afectan al municipio y al entorno.

1.3. Estrategias del Plan

1.3.1. El Plan General desde una herramienta de competitividad, sostenibilidad e Integración social y Económica.

1.3.1.1. El protagonismo de las ciudades - territorio.

En las últimas décadas del siglo XX y principios del XXI se están produciendo una de las transformaciones más profundas y aceleradas de la historia de la humanidad que afecta a la economía, la política, la sociedad y por supuesto a cada hábitat en que vivimos.

Los nuevos recursos, las nuevas tecnologías, el desarrollo de las telecomunicaciones, internet están propiciando la emergencia de un nuevo orden económico internacional que muchos llaman globalización y que se refuerza con la progresiva disolución de las barreras comerciales, la formación de grandes bloques económicos y la expansión de los mercados.

El hábitat de la globalización son las ciudades-territorio y los sistemas de ciudades tendiendo a concentrar crecientemente a la población. Así, en ningún momento de la historia de la humanidad se han producido cambios y tensiones urbanas tan importantes como las que estamos viviendo y con tendencia creciente. Si hoy más del 50% de la población reside en el modelo urbano en 25 años se prevé que los sea el 75%.

El Desarrollo urbano se encuentran en los países desarrollados con tasas bajas de crecimiento demográfico que en ningún otro período de la historia se ha manifestado en ocupación territorial, cambios, tensiones con tanta intensidad y en tan corto período de tiempo.

Las ciudades-territorio no sólo van ser importantes desde un punto de vista cuantitativo sino que desempeñan un papel de liderazgo creciente como nodos que articulan y organizan la economía nacional e internacional.

Las ciudades cada vez más son las principales protagonistas de la economía y de las oportunidades en sus diversas escalas y morfologías que favorece en la economía mundial que cada vez sean más las ciudades y territorios anejos os que compitan con otros. Incluso el Banco Mundial así lo reconoce al establecer una nueva orientación a sus estrategias de desarrollo económico centrando su atención en las ciudades.

Con la globalización y el crecimiento se han conseguido avances importantes, pero también conllevan la aparición de **importantes fracturas**:

- Las diferencias entre los más favorecidos y los menos favorecidos se acrecientan y se asientan no sólo en territorios alejado sino en el corazón de la misma ciudad y territorio.

Aparecen así junto a grandes centros de decisión y riqueza, espacios de segregación social creciente con aparición de violencia, serias dificultades de acceso a la vivienda, etc.

El gobierno y planeamiento de la ciudad y del territorio no puede ser ajeno a este proceso debiendo concebir estructuras urbanas integradas no sólo espacialmente sino social y funcionalmente y, en consecuencia frente a la segregación de usos y elementos de prestigio en los que se localicen las instalaciones más favorecidas debe hacerlo compatibilizando e integrando con las estructuras en las que coexistan con dignidad los menos favorecidos y complementando sus políticas urbanas con las de integración social.



- El mercado empresarial es un magnífico instrumento para regular la economía, estimular la creatividad y productividad empresarial sin embargo no es un mecanismo eficiente para la organización de la ciudad.

Dejar el diseño de la ciudad al mercado se ha mostrado ineficiente a medio y largo plazo. Esta debe ser una de las apuestas del planeamiento urbano: Anticiparse al mercado, canalizar las iniciativas de mercado en un orden físico y social planificado flexiblemente.

El planeamiento urbano debe ser concebido, fabricado y construido no sólo en base a las nuevas oportunidades que genera la economía global y la riqueza nacional sino también de modo que estos avances beneficien a los más posible y no sólo a una pequeña minoría.

Las nuevas condiciones de la globalización demandan y exigen reinventar también el urbanismo y las políticas territoriales con nuevas ideas, modos de trabajo e instrumentos adecuados y flexibles para responder a la integración social, compatibilidad económica y sostenibilidad ambiental.

1.3.1.2. Sostenibilidad y responsabilidad ambiental

El planeamiento urbano debe asumir no sólo una nueva visión sino también una nueva ética respecto al Medio Ambiente Natural y Urbano. Ha de ser consciente que las escalas de reflexión para abordar con coherencia los temas ambientales no son sólo las divisiones administrativas del planeamiento convencional sino que necesitan y se completan en nuevas escalas de trabajo entre lo urbano y lo regional.

El planeamiento urbano debe esforzarse para hacer compatible en sí mismo el modelo territorial y estratégico con el modelo urbano y de formalización física con las exigencias del Medio Físico, con su razonable capacidad de acogida y con la vocación de las diversas áreas.

El planeamiento urbano debe asumir una postura más ambiciosa de intervención positiva en el medio ambiente, de protección activa, de puesta en valor del territorio, de renovación de los ecosistemas naturales, de revitalización de áreas urbanas degradadas física, social y económicamente.

El planeamiento general debe formularse con la conciencia de que el respeto ambiental no solo incide en la calidad de vida de la población, sino que es un importante factor de singularidad y competitividad para el desarrollo de actividades y un importante elemento de cohesión social para el disfrute de toda la población.

1.3.1.3. Capaz de cooperar y crear ventajas competitivas.

El planeamiento general debe partir de la conciencia de que las ciudades y territorios son únicos e irrepetibles. Por ello debe aportar la singularidad que le otorgue ventajas competitivas para las actividades económicas, para la residencia, para el ocio, la cultura y la relación social.

Debe partir de la conciencia de que las ciudades y los territorios no son más atractivos sobre la mera base de sus condiciones intrínsecas sino porque han sido capaces de consensuar un proyecto inteligente de futuro con expresión y diseño físico no sólo para competir sino para cooperar al objeto de atraer, integrar y formar las actividades y personas más innovadoras.

1.3.1.4. Compromiso con la cohesión y desarrollo social.

El planeamiento general debe concebirse trabajando para lograr la cohesión y el equilibrio social, es decir, la integración de todos los ciudadanos, al mismo tiempo que lucha contra la desigualdad y la exclusión de personas y grupos de la sociedad.

Por ello dedicará una honda atención a la renovación urbana, a la mejora de la calidad ambiental, al espacio urbano público y a la imagen de la ciudad por cuanto se entiende repercuten en todas las clases sociales y grupos de la ciudad.



El planeamiento general deberá intentar satisfacer las necesidades limitando la exclusión voluntaria de las élites para crear una sociedad más inclusiva en la base. Así, la consideración del espacio público y su calidad de urbanización y edificación será de atención preferente en el planeamiento por cuanto es punto de referencia para la vida comunitaria en la ciudad.

Así, el planeamiento general debe concebir un territorio en el que se propicie el sentimiento de pertenencia y potencie sus señas de identidad mejorando la capacidad para trabajar en proyectos colectivos.

1.3.1.5. Estrategia y morfología

El planeamiento general ha concebido con las líneas anteriormente expuestas dará respuesta no sólo estratégicamente sino física y de viabilidad de ejecución por agentes públicos y privados a la trilogía:

- Mejorar la competitividad económica y social.
- Reforzar y fomentar la integración social.
- Mejorar la sostenibilidad ambiental y cultural.

Esto constituye el reto de cualquier desarrollo urbano con visión de futuro fomentando el consenso y la sinergia de los agentes públicos y privados en torno a un Proyecto de Identidad y Futuro para cada ciudad - territorio en busca del orden deseado.

Este Plan General que junto con la visión global a medio y largo plazo es consciente de que para iniciar el proceso en base a su singularidad y a la creación de sus ventajas competitivas e integradoras debe establecer y destacar una batería asumible, creíble y ejecutable de Proyectos Estratégicos que prioricen y pongan en marcha el soporte de sus ventajas competitivas y capacidad de atracción para los agentes públicos y privados, locales, regionales, nacionales e internacionales.

1.3.2. El Plan General, un proyecto social de identidad y futuro.

Ajalvir inicia, un proceso de revisión de su planeamiento general cuya necesidad es compartida por el órgano autonómico competente en la materia territorial y urbana.

Si estas razones y circunstancias son suficientes para demandar la conveniencia y urgencia de la revisión del planeamiento vigente, aún se refuerzan más con la necesidad urgente dar respuesta a los cambios que se están produciendo en las estructuras urbanísticas, demográficas y sociales del municipio que se han sintetizado en el apartado anterior y que no encuentran satisfacción en el planeamiento vigente.

El Equipo de Gobierno Municipal, consciente del alcance y profundidad de los referidos cambios y de la inadecuación del planeamiento vigente a los mismos, entendió como una de sus prioridades la revisión del planeamiento vigente y de establecer no sólo el instrumento que regule su desarrollo urbanístico en el marco de las nuevas tendencias y ordenamiento aplicable, sino también, de establecer en consenso con los ciudadanos e instituciones un Proyecto Estratégico para Ajalvir que, abierto al futuro, le dote de la identidad y el orden deseado.

El Equipo Municipal entiende este Plan General, debe conformarse en un proceso de participación y concierto con los ciudadanos e instituciones locales y regionales a fin de alcanzar las sinergias que inviertan el secular proceso de no disponer de un instrumento de ordenación y gestión territorial.

Para ello concibió y orientó la revisión del planeamiento general considerándolo como el marco más adecuado a las respuestas que los cambios expuestos deben introducir en el modelo territorial municipal y, ello en consenso con los órganos autonómicos y los agentes sociales y ciudadanos del municipio.

El Plan General que debe concebirse desde un cierto lema como origen y marco para los trabajos de elaboración, donde se puede concretar en el siguiente:



“El Plan General un Proyecto Social de Identidad y Futuro para la consecución de un orden deseado en Ajalvir”.

1.3.2.1. El Plan General, un proyecto social.

Aunque Ajalvir ha contado y cuenta con un instrumento de ordenación urbanística municipal, hasta el momento no ha dispuesto de una estrategia global adaptada a las nuevas necesidades y, consensuada entre los ciudadanos, y, agentes públicos y privados, desde la que establecer tanto su papel en el contexto regional, invirtiendo la secular tendencia a que le sea dado desde fuera y, en consecuencia, definir anticipada y ordenadamente la satisfacción de sus necesidades con perspectiva de futuro, así como, prever las nuevas funciones que del mismo se deriven y que se concreten en ofertas de localización de nuevos usos y tipologías con los que competir y complementarse en los procesos de los cambios actuales y futuros.

Ello, sin duda, ha generado la pérdida de sinergias entre los diversos agentes al no contar con una estrategia o lectura global a alcanzar, que ha originado la dificultad de estructuración del tejido social del municipio al no haber creado “momentos” de debate y decisión sobre la estrategia global de las oportunidades del territorio municipal y de las formas y modos de alcanzarla.

Esto ha podido contribuir a que las experiencias de participación se limitaran exclusivamente a la defensa o reclamación de aspectos puntuales de interés particular, en la mayor parte de los casos incluso referidos al estricto ámbito en que se reside o convive, sin ponerlo en relación con la globalidad del término municipal.

En estos años se ha producido un importante avance en la práctica democrática, siendo entendida y vivida la esfera local, cada vez en mayor medida, como el lugar más próximo y propio para su ejercicio más directo. Ello demanda que los poderes públicos generen y concreten cauces de participación cada vez más intensos y que sus decisiones se vayan forjando y se asienten desde una real participación ciudadana. Si ello es relevante en cualquier esfera de la actividad municipal, aún puede predicarse en mayor medida respecto de la actividad urbanística como Proyecto, por cuanto en este se debe plasmar y concretar la estrategia y modelo de futuro del que en gran medida dependerá la calidad de vida de sus ciudadanos.

Así, el Plan General se orienta desde el inicio los trabajos como un Proyecto Social, y, en consecuencia con dos requisitos:

- En cuanto a su contenido, debe recoger tanto una estrategia global que acentúe las sinergias de los ciudadanos, instituciones y agentes públicos y privados en orden a un entendimiento común del territorio municipal y de las formas de alcanzarla que requiere métodos y determinaciones flexibles, como la regulación precisa de aquellos extremos que se consideran esenciales positiva o negativamente en la consecución de las prioridades estratégicamente marcadas. Así, el Plan General debe compatibilizar tanto acciones de fomento como de regulación precisa de los diversos territorios, usos o tipologías se refieran.

Por lo tanto, se establecerá ese marco de flexibilidad y regulación no como antinomias irreconciliables, será uno de los grandes retos y aciertos que el Proyecto de identidad y futuro de Ajalvir quiere significar.

- En cuanto al modo de hacer y definir tanto la estrategia global como las prioridades y los modos de concretar la flexibilidad y regulación requerida, se quiere hacer desde el interés general y particular, en estrecha participación con los ciudadanos, instituciones y asociaciones u organizaciones públicas y privadas e incluso, en su caso, en concierto o convenio con ellas. Para garantizarlo se entiende imprescindible que el proceso de elaboración fuera de tal modo que, junto con las concretas determinaciones sobre aprovechamientos del suelo, debía existir un amplio proceso de participación y debate los problemas y oportunidades del territorio de Ajalvir como de los objetivos y criterios generales a alcanzar.



1.3.2.2. El Plan General, un proyecto de identidad

Ajalvir, como se ha expuesto, desde sus orígenes, ha ido conformando su realidad territorial y urbanística desde fuera hacia dentro. Su estructura actual, que el planeamiento vigente recoge sin transformar, deviene en gran medida de un proceso exterior. La importancia histórica y singularidad de su territorio y, de la integración entre los espacios natural y urbano constituye una anticipación no sólo urbanística sino también de una política económica y social innovadora y competitiva.

El territorio natural con la transformación de la base económica que conlleva el práctico abandono de las actividades agropecuarias, se ha visto abandonado en gran medida y, sólo protegido por consideraciones regionales o demandado por usos más urbanos, no siendo conocido ni disfrutado como valor por la sociedad, cuando es en él donde se encuentran los más importantes testigos de su historia y de oferta de futuro.

Hoy es francamente mayoritaria la población no originaria de Ajalvir. Pero población que al irse convirtiendo en vecina del municipio, requiere encontrar, satisfacer y entregar a las nuevas generaciones “la identidad del lugar” en el que reside y convive y en el que personalmente establecerá los vínculos de futuro. Identidad que por los procesos de conformación exterior se va perdiendo o desdibujando y que el Plan General debe asentar y poner en valor para sus ciudadanos.

Así, la puesta en valor del patrimonio natural y urbano, y la cualificación del núcleo tradicional como identidad urbana, la articulación de éste con las urbanizaciones entendiéndolas como “una suerte de barrios del *municipio*” pero nunca como piezas aisladas de su estructura territorial y social y, la “fijación del lugar de Ajalvir” en el contexto de la región urbana madrileña, han de ser aspectos básicos del Plan General para que el futuro esté asentado en la recreación de la identidad territorial y urbana del municipio.

Finalidad u orientación básica que requiere un proceso de elaboración del Plan General en el que desde sus inicios se conciba desde:

- Su historia territorial y urbana con los testigos y formas, que las diversas culturas han ido dejando en el mismo.
- La planificación territorial y sectorial a nivel regional.
- El medio ambiente, la ordenación del territorio y la actividad urbanística, deben ser perspectivas de una misma visión integral; pero nunca como sectores propios, independientes o superponibles uno sobre otro y, por tanto, medio natural y urbano, constituirán una misma realidad interrelacionada.
- La preservación de los valores naturales y culturales, los nuevos crecimientos, el núcleo tradicional y las urbanizaciones, la accesibilidad y la calidad de vida, el suelo no urbanizable y el suelo urbano o urbanizable, no deben ser consideradas como antinomias sino más bien, como oportunidades desde las que recrear y poner en valor de la identidad y singularidad del lugar de Ajalvir abierto al futuro.

1.3.2.3. El Plan General, un proyecto de futuro

Así como la búsqueda y refuerzo de la identidad territorial de Ajalvir ha de constituir una de las claves principales del Plan General; siendo las siguientes:

- La apertura hacia el futuro previendo nuevos usos y tipologías, encontrando nuevos espacios donde canalizar ofertas capaces de atraer nuevos desarrollos.
- Integración del medio urbano y natural
- Concebir los nuevos desarrollos residenciales como espacios no sólo de vivienda, sino con la complejidad de servicios, dotaciones y calidad de urbanización que se demanda.



- Pensar en localizaciones de ofertas de suelo para actividades productivas que satisfagan la necesidad de la nueva población dentro del propio municipio, evitando en la medida de lo posible los desplazamientos innecesarios y, mejorando en definitiva, la calidad de vida; así como localizar suelos para la demanda del Corredor este “Henares” y Norte “A1”
- Hacer singularmente atractivo y diverso el territorio de Ajalvir será la otra clave del contenido del Plan General.

1.3.3. El Plan General en el área Metropolitana de Madrid

El término municipal de Ajalvir, en relación con los indicadores de la Comunidad de Madrid se conforma dentro del norte del Este metropolitano conformado por los municipios de Paracuellos del Jarama, Ajalvir, Alcalá de Henares, Torrejón de Ardoz, Coslada, mejorada del Campo, Velilla de San Antonio, Rivas Vaciamadrid y Arganda del Rey con una extensión de 413,3 Km² y una población de 67.841 habitantes. El indicador de renta bruta per cápita es de 10.953,88 € con una densidad de 1.627,64 Hab/Km²

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

Ajalvir cuenta con una extensión de 19,6 Km² y una población censada en 2021 de 4.676 Habitantes; con una densidad de 238,57 hab/Km² diez veces inferior al del Este Metropolitano; siendo el municipio de la zona metropolitana con:

- Menor densidad de población en proporciones que oscilan de 4 a 50 veces los que conformen ambas zonas.
- Un grado de juventud de los más altos de los municipios que conformen ambas zonas.
- Un porcentaje de población activa dedicada a la industria muy superior a los de los municipios de la zona Metropolitana Este.
- Un tasa de locales industriales por 1000 habitantes más de 10 veces superior a la media de la zona Metropolitana Este.
- Una tasa de ocupación industrial por 1000 habitantes casi 10 veces superior a la media de Este Metropolitano.
- Una densidad de edificios por 1000 la mitad de la zona Este Metropolitano.
- Edificios destinados a vivienda unifamiliar una vez y media inferior a la media del Este Metropolitano y casi dos veces inferior a la zona Norte Metropolitana.
- Un % de suelo urbano la mitad de la media del existente en ambas zonas Metropolitanas.
- Un % de suelo urbanizable como veces inferior al existente como media en ambas zonas Metropolitanas que si se analiza respecto al suelo residencial es superior a 10 veces la media existente en ambas zonas.

Así pues, Ajalvir en el corazón del corredor de Henares y centro de gravedad del Este y Norte metropolitano, denota una estructura de peso poblacional muy inferior a la de los municipios que conformen el área en que se inserte.

Sin embargo, Ajalvir tiene una oferta de locales y empleo industrial muy superior a la población activa y, por tanto importador de empleo y reportador de residencia.

El modelo de ocupación del territorio en gran medida especializado en el uso industrial es también en lo que se refiere a lo urbano y urbanizable muy inferior al existente en las zonas Metropolitanas con las que Ajalvir hace referencia.



Por lo tanto, el Plan General debe conformarse como un instrumento de equilibrio territorial en el que se invierta esa secular tendencia de Ajalvir y se radique su papel y fuerza territorial en el contexto de las zonas Metropolitanas Este Y Norte y sea el punto de encuentro hacia el Nordeste madrileño.

1.3.4. El Plan general viable y sostenible

Es obvio que la finalidad expuesta en el apartado anterior requiere un modelo de ocupación de suelo que incremente la proporción de desarrollo con destino al uso residencial que es el gran desequilibrio territorial de Ajalvir y que requiere resituarse para proporcionarlo en el entorno metropolitano y regional.

Así pues, si como se ha expuesto en apartados precedentes la sostenibilidad constituye hoy una finalidad prioritaria en cualquier modelo territorial; en el caso de Ajalvir cuya necesidad implica un modelo de ocupación de suelo urbanizable en gran cuantía.

Si bien, el Plan General conllevará como finalidad un nuevo modelo de ocupación territorial teniendo como prioridad la finalidad de sostenibilidad y viabilidad.

Ajalvir no cuenta con un paisaje ni una vegetación de relevancia siendo prácticamente inexistente salvo pequeñas masas de olivar en alguna parte de su territorio y restos de vegetación deteriorada en los cauces de agua.

Por otra parte y en su mitad este desde la carretera de Torrejón y Cobeña, Ajalvir se configura como el inicio de la zona ZEC/ZEPA de estepa cerealista que se prolonga hacia Guadalajara, y en consecuencia, como inicio de la misma, no constituye el área de mayor interés faunístico incrementado por el abandono de las actividades agrícolas tradicionales y la presión sobre el borde residencial, industrial y de infraestructuras viarias; poniendo especial atención al equilibrio entre desarrollo y medio ambiente concretado especialmente en:

- Protección y mantenimiento del sistema de vías pecuarias.
- Protección de cauces de aguas y sus riberas aun cuando tienen actualmente carácter irregular y configurando sus ejes y trazas direcciones de los nuevos desarrollos.
- Protección de la zona ZEC/ZEPA y sometiéndolos en el borde urbano actual a las determinaciones del Plan de Gestión.

Por último el modelo de ocupación territorial en satisfacción de las finalidades expuestas que supondrían una innovación en la cuantía del suelo de uso residencial y de actividades de innovación, demanda como finalidad del Plan General la garantía de su viabilidad y de la mera clasificación de suelo. Para ello será finalidad del Plan General garantizar que el suelo que se clasifique como urbano y urbanizable y, en especial el destinado al uso global residencial e industrial lo sea con el compromiso y garantía de su ejecución.

Esta garantía de ejecución no sólo ha de tenerla a nivel de la división sectorial que proponga el Plan General sino también a través de determinar las infraestructuras que garanticen la ejecución de sus previsiones y determinaciones de su totalidad; con independencia de los tiempos de cada uno de ellos.



1.3.5. El Plan general estratégico y pormenorizado en el modelo de ocupación de suelo.

Como se ha venido exponiendo el Plan General debe configurarse como en Plan Estratégico que posicione Ajalvir en el contexto Metropolitano y Regional del que se ha visto territorialmente retardado.

Un plan que como se ha venido considerando implica una ocupación de suelo de uso residencial y de actividades productivas sin precedente en la historia territorial del municipio.

Por ello constituye una finalidad del Plan General compatibilizar lo estratégico con un modelo de “Ciudad Residencial y productiva” que compatibilice y dé criterios para que, con independencia de los cambios que pudiera resultar en su ejecución se implante un modelo urbano definido en su morfología y tipología y contribuya a identificar y proporcionar Ajalvir en el contexto residencial y productivo del área Metropolitana no como suma de fragmentos sino como ciudad compleja y completa.



2. Estructura general y modelo territorial propuesto.

2.1. Objetivos y criterios del Plan

Para dar cumplimiento a todas las determinaciones, incorporadas en el punto de diagnóstico de la Memoria Informativa y en la conveniencia y necesidad del PG; se plantea una serie de estrategias en el territorio que se incorporan en un gráfico para cumplir con las determinaciones y objetivos marcados anteriormente.

El PG, en cuanto instrumento urbanístico en el marco del ordenamiento vigente, es un instrumento limitado a la regulación de los usos del suelo y de sus intensidades sobre el territorio, y en consecuencia, un instrumento con el que desarrollar el proyecto territorial estratégico y la totalidad de las políticas sectoriales de los agentes públicos y privados.

Por tanto, el PG, en sí mismo, no es un proyecto estratégico, pero, como se ha señalado, la elaboración del PG, por su propio carácter de instrumento para localizar de un modo racional y regular los usos y recursos del suelo, debe realizarse desde una visión estratégica del territorio municipal tanto en razón de su potencialidad derivada del territorio más amplio en el que se enmarca como de la específica singularidad de sus fortalezas y debilidades.

El PG se identifica por un doble objetivo. Por un lado, adaptar el Planeamiento vigente (NNS 1991) a la legislación urbanística vigente, sus reglamentos e instrucciones técnicas, definiendo las condiciones para la intervención en las distintas clases de suelo previstas. Y por otro, establecer un modelo de ciudad que ponga en carga nuevo suelo logístico, actividades económicas y residencial que posicionen Ajalvir en el territorio Nacional, dada su posición estratégica colindante al Corredor de Henares y el eje Barcelona-Zaragoza-Madrid y Corredor norte de la A1.

El modelo de crecimiento, su ubicación geográfica y sus parámetros estructurantes son aspectos que deben definirse en la primera fase de planeamiento, condicionando de forma determinante la sostenibilidad del modelo territorial.

En consecuencia, establecidos los fines y criterios legales, conceptuales y de oportunidad desde los que elaborar el PG, resulta decisivo que se expongan claramente los objetivos y estrategias desde los que se propone formular el PG. Todo esto para que, tras la participación e información pública y los informes de los organismos competentes y afectados, se ratifiquen o, en su caso, se maten aquellos con la finalidad de que la siguiente fase de proceso genere la correlación entre los agentes públicos y privados a fin de que sus determinaciones no sólo constituyan la regulación de la actividad urbanística en el término municipal de Ajalvir, sino que sirvan para la generación de sinergias entre todos los agentes capaces y competentes para transformar el territorio municipal, en orden a la consecución del proyecto territorial estratégico de modo que el PG de Ajalvir sea un Proyecto Coherente y de Futuro para la creación de un territorio inteligente y sostenible que genere el orden deseable y deseado para el término municipal.

En este apartado se pretende dar forma a la necesidad de que el PG cumpla la doble función como se ha comentado anteriormente de ser tanto un Proyecto Urbanístico como un Proyecto Estratégico.

Por lo tanto, el presente apartado de estrategias y objetivos se estructura en torno a los siguientes puntos:



2.1.1. Objetivos territoriales y Sociales

Se establecen los principios territoriales y sociales del PG:

- Favorecer un desarrollo urbano sostenible, equilibrado, solidario y cohesionado basado en la utilización racional de los recursos naturales y en la mezcla equilibrada de usos y actividades; así como de grupos sociales.
- Favorecer el derecho de disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, en un medio ambiente y paisaje adecuado, energéticamente eficiente y dotada de servicios e infraestructuras sostenibles y accesibles a un precio asequible.
- Fomentar el crecimiento compacto del territorio primando la densidad poblacional compatible con la calidad de vida y evitando asentamiento dispersos.
- Fomentar y propiciar la inclusión social de personas con diversidad funcional y movilidad reducida mediante el cumplimiento creación y diseño de espacios urbanos accesibles según el ordenamiento vigente en relación con la accesibilidad universal.
- Mejorar la calidad del medio ambiente urbano y del rural mediante la implantación de medidas eficaces de conservación y mejora de la naturaleza, de la flora y la fauna y de protección del patrimonio cultural y del paisaje; y de prevención contra la contaminación del aire, agua, suelo y subsuelo y contra los riesgos y peligros para la seguridad y salud públicas.
- Priorizar y potenciar actuaciones en la ciudad consolidada mediante el impulso de la conservación y la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y renovación urbana.
- La integración de las perspectivas de género y de cohesión intergeneracional en los procesos urbanísticos.
- Garantizar y promover la participación ciudadana en los procesos de ordenación y gestión urbanística.
- Facilitar el acceso a la información pública urbanística y fomentar la transparencia administrativa.
- Asegurar la utilización del suelo, del vuelo y del subsuelo conforme al interés general y en las condiciones establecidas en las Leyes de Planeamiento territorial y urbanístico.
- Promover inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, mediante sistema de transporte que faciliten el vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.

2.1.2. Objetivos generales

El planeamiento urbanístico es una herramienta fundamental para sentar las bases de un modelo de desarrollo sostenible. El modelo de crecimiento, su ubicación geográfica y sus parámetros estructurantes son aspectos que deben definirse en las primeras fases del planeamiento, condicionando de forma determinante la sostenibilidad del modelo territorial.

Estos aspectos deben definirse en base a unos objetivos de sostenibilidad específicos de la realidad ambiental y socioeconómica del municipio de Ajalvir y de la región, que han sido evaluados en una primera fase de análisis y diagnóstico recogidos en el punto 3 de este documento, y que se exponen a continuación:

- **Modelo Urbano**
 - o Modelo residencial Compacto y crecimiento en el norte del municipio; colindante a la trama urbana residencial existente.
 - o Equilibrio territorial del consumo de suelo.



- Los productos clásicos de residencia, actividad económica, ocio , etc. no se entiendan en un único espacio; dando prioridad a los espacios diferenciados; ya que cada uso global se corresponde con estructuras urbanas complejas y diversas; dando separados la habitación, trabajo y ocio en espacios diferentes y diferenciados.
- Crecimiento en la centralidad del núcleo urbano colmatando bordes urbanos y huecos intersticiales existentes
- Limitar el crecimiento de las viviendas en suelo rústico diseminadas
- Viabilizar y ejecutar las obras complementarias de urbanización para el suelo urbano que lo requiera (norte del casco urbano)
- **Modelo Físico y Paisaje**
 - Delimitación de los espacios de protección especial para salvaguardar los valores ambientales existentes (Espacios Protegidos)
 - Protección de las zonas hidráulicas
 - Mantenimiento de la identidad paisajística del núcleo urbano y del ámbito rural
 - Desarrollo, modificación y conservación de red de vías pecuarias y Sendas naturales
 - Protección de las zonas con afecciones aeronáuticas
 - Protección e incorporación del Plan de Gestión de la ZEC “Cuenca de los ríos Jarama y Henares” y ZEPA “Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares”
 - Potenciar el medio natural, potenciando su actividad rural.
- **Movilidad**
 - Proponer un modelo de Movilidad Sostenible
 - Mejora de conexión a las carreteras principales de la comunidad
 - Fomento de los desplazamientos en transporte no motorizado
 - Mejora de los sistemas de transporte urbano e interurbano
- **Equipamientos**
 - Mayor número de equipamientos y distribución equitativa entre zonas y jerarquización de los mismos
 - Creación de un municipio verde que integre el núcleo residencial con el medio natural
- **Espacios productivos**
 - Promover tejidos productivos con actividades generadoras de alto nivel relacionados con actividades del Corredor de Henares, siendo una actividad de logística, servicios, industria y de sociedad de conocimiento
 - Promover espacios comerciales y de ocio, especializados y fácilmente accesibles
- **Espacios Residencial**
 - Afianzar la primera residencia
 - Mantenimiento de la densidad de vivienda, promoviendo tejidos que interpreten los tipos urbanos y edificatorios tradicionales



- Promover la accesibilidad a usos diversos de los espacios residenciales
- Mejora de la accesibilidad de la residencia a equipamientos y otros servicios
- Promover el contacto y continuidad de los espacios residenciales con el medio físico mediante una adecuada dotación de espacios libres según cada tipología urbana (plazas, parques, espacios de juego, ...)
- **Metabolismo Urbano**
 - Gestión del ciclo integral del agua minimizando el consumo y fomentando el reciclaje y uso de aguas depuradas y grises para riego y fuentes.
 - Gestión de los residuos priorizando la recogida selectiva y la reutilización mediante la adecuación de espacios necesarios para ello (contenedores bajo rasante, vertederos, puntos limpios...).
 - Minimización de la contaminación acústica y lumínica mediante los procesos de peatonalización y otras iniciativas como las tecnológicas.
 - Minimización de la contaminación atmosférica.
- **Núcleo urbano**
 - Recualificación del espacio público de las zonas urbanas existentes promoviendo su carácter paisajístico, estancial y peatonal.
 - Congelar los crecimientos diseminados exteriores a la ciudad.
 - Recuperación de zonas urbanas degradadas a través de procesos de rehabilitación y regeneración urbana.
 - Solución urbanística de ámbitos existentes para su desarrollo y la no creación de suelos vacantes.
 - Potenciación de centralidades comerciales y terciarias de las zonas urbanas que den servicio local y municipal.
 - Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.
 - Creación de una red de espacios libres, equipamientos y zonas verdes interconectados.

2.1.3. Objetivos Particulares

El sistema de objetivos particulares es el siguiente:

- Definir un modelo de crecimiento acorde con las tendencias poblacionales del municipio de Ajalvir, fijando una vivienda máxima en torno a 2.500 viviendas de modo que se favorezca un modelo sostenible, la dinamización del comercio y de la vida social, dando la viabilidad a los distintos servicios y al transporte público, además de posibilitar en cierta medida la reducción de los costes de mantenimiento de las infraestructuras, espacios libres y viarios.
- Revisión de aspectos normativos relativos entre otros a la adecuación del régimen de usos a las necesidades actuales y a las expectativas futuras. Establecimiento de un régimen de usos que favorezca el acceso a la vivienda, el dinamismo de la economía y la generación de puestos de trabajo. Para ello se propone flexibilizar en la medida de lo posible la tolerancia de usos, con las medidas necesarias para evitar conflictos con los usos residenciales.
- Establecer una densidad residencial equilibrada teniendo en cuenta la viabilidad económica y ambiental del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable



- Mejorar la conexión de la zona de equipamientos y zonas verdes existentes y el núcleo urbano de la ciudad.
- Mejora de la funcionalidad de los suelos de las vías pecuarias como espacios libres protegidos para su uso público. Poner en valor y dotar de continuidad y funcionalidad a las vías pecuarias del municipio.
- Actualizar la normativa de suelo no urbanizable, de acuerdo con la normativa ambiental y urbanística. Flexibilizar y concretar la regulación de las actuaciones permitidas, siempre que supongan mejoras medioambientales.
- Posibilitar la implantación de usos sostenibles diversos en suelo no urbanizable concretando dichos usos/actividades y de forma que cuando menos, no sean más restrictivos que los de la normativa supramunicipal.
- Prestar atención a las necesidades de infraestructuras y garantizar su ejecución desde el interés público y no sólo desde la necesaria autonomía de cada desarrollo que proponga el Plan General. Garantizar la ejecución de un viario de circulación que evite el paso de todo el tráfico (pesado y ligero) “de paso” entre las grandes infraestructuras de comunicación (A-II, R-2, M-50, M-108) a través del tejido residencial y productivo futuro
- Preservar el núcleo histórico de Ajalvir como Casco Urbano antiguo, en el que manifiesta la identidad de su territorio, además del interés supramunicipal que éste representa en el territorio madrileño.
- Posibilitar la implantación de suelos con calificación de “actividades productivas”, con destino a usos terciarios, dotaciones e industrial para poder potenciar el corredor de Henares y corredor del Atlántico “A1” en el Municipio.
- Favorecer modelos sostenibles, ambiental, social y económico en los sectores, con los siguientes criterios:
 - o Densidad Homogénea residencial de 18 viv/ha
 - o Diversidad tipológica (residencial unifamiliar, multifamiliar y actividades económicas) y de régimen de protección.
 - o Reducción de Superficie Viaria y equilibrio peatonal ciclable y rodada; creando unos anillos de circunvalación en torno a los nuevos desarrollos urbanísticos; creando nuevas conexiones con las redes principales del municipio.
 - o Posibilitar edificaciones de hasta tres alturas, para reducir la ocupación del suelo por tanto su transformación, y favoreciendo los espacios libres públicos.
 - o Equilibrio de la Vivienda Libre y Protegida (mínimo 30% de edificabilidad residencial)



3. Alternativas del Planeamiento

El estudio de la situación actual del municipio ha generado una información que permite el diagnóstico del municipio, base para la formulación de propuestas estas tienen un carácter abierto, como corresponde a un documento de discusión de estrategias. El objetivo de estas propuestas es la de proponer las bases del modelo territorial que en fases sucesivas dará lugar a la ordenación urbanística del término. La finalidad de este proceso es:

- Propiciar un proceso de participación en el que los ciudadanos aporten su visión sobre las propuestas, enriqueciendo y matizando las soluciones de ordenación estructural del término así como los criterios que deberán desarrollarse en la definición de la ordenación detallada.
- Recoger las iniciativas de los particulares con el objeto de establecer estrategias de gestión.
- Contrastar las propuestas del Plan General con las distintas administraciones municipales y territoriales a los efectos de asegurar su compatibilidad con el resto de las actuaciones sobre el territorio.

Dentro de este contexto, teniendo en cuenta las directrices básicas y de los objetivos generales que definen el establecimiento de los usos propuestos y de los condicionantes ambientales del territorio, se formularon diferentes posibles escenarios de futuro cuya síntesis se materializó de forma conceptual a través de 4 alternativas.

3.1. Alternativa 0. Planeamiento vigente.

Esta alternativa 0; refleja la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la redacción del nuevo Plan General. Este supuesto derivaría en que se mantendrían en vigor las Normas subsidiarias aprobadas en 1991; dando incumplimiento a la disposición transitoria primera tercera, punto 5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de suelo de la Comunidad de Madrid.

“Disposiciones transitorias

[...]

Tercer conservación de instrumentos urbanísticos

[...]

5. no obstante lo dispuesto en los dos primeros números, los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en ellos previstos deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor. La adaptación podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación de los coeficientes de edificabilidad, aprovechamientos urbanísticos unitarios, usos globales y delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores para el desarrollo urbanístico, así como fijación de los requisitos y condiciones de dicho desarrollo. Transcurridos los dos años, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo requerimiento al Ayuntamiento concediendo un nuevo e improrrogable plazo de dos meses para que adopte acuerdo de formulación del Plan General, podrá sustituir al Ayuntamiento para elaborar, tramitar y aprobar la adaptación, por cuenta de este último.

[...]”



Estas Normas Subsidiarias dividen el suelo en las diversas clasificaciones y categorizaciones:

- Suelo Urbano con sus categorías de suelo urbano consolidado y No consolidado (incorporando 41 Unidades de Actuación) de uso Residencial, Industrial y Comercial
- Suelo Urbanizable incorporando 7 sectores de uso residencial e industrial.
- Suelo no urbanizable dividido en las siguientes categorías:
 - o Suelo no urbanizable Común
 - o Cauces, embalses y Riberas
 - o Paisajística
 - o Vías Pecuarias

En estos suelos también se destinan reservas de viario y zonas verdes en los nuevos desarrollos planteados (Unidades de Actuación y Sectores) propiciando la calidad de vida en espacios libres, pero existiendo un déficit de equipamientos y dotaciones públicas.

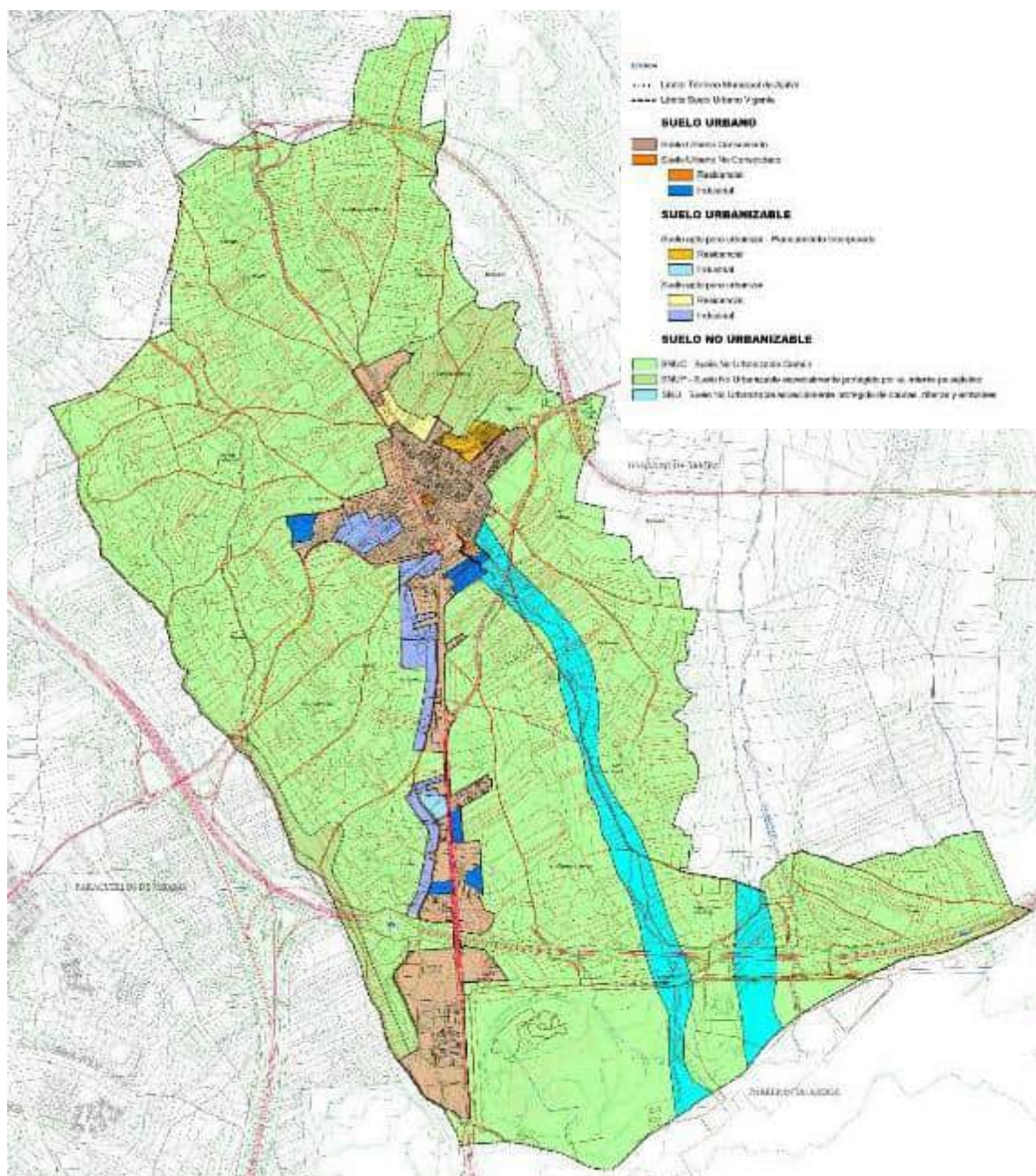
Las Superficie total del suelo urbano actual es de aproximadamente de 1.422.025 m²s

Si anteriormente hemos basado la oportunidad y necesidad de adaptar el instrumento de planeamiento general a la legislación vigente, así como a cambios tanto económicos como sociales, y de modernización en los planteamientos de ciudad en términos de sostenibilidad, es evidente, que la derivada más inmediata del escenario de la no renovación de dicho instrumento, es, la falta de modernización y actualización en todos los términos mencionados del mismo, y el anquilosamiento de un municipio basado en criterios ya obsoletos y superados en todos los aspectos. Además de no dar cumplimiento, como se ha comentado anteriormente a la disposición transitoria primera tercera, punto 5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de suelo de la Comunidad de Madrid.

A continuación, se incorpora un plano y una tabla resumen que contiene la clasificación actual de los suelos del municipio de Ajalvir.:

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO							
Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento NNSS 1991			Desarrollo NNSS 1991 (Actual)		
		Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado	685.642	48%	598	1.420.815	91%	1.701
	No Consolidado	736.383	52%	295	134.819	9%	47
TOTAL PARCIAL		1.422.025	7,18%	893	1.555.634	7,85%	1.748
Suelo Urbanizable	Sectorizado	476.828	100%	236	474.876	100%	248
	No Sectorizado						
TOTAL PARCIAL		476.828	2,41%	236	474.876	2,40%	248
Suelo No Urbanizable	Común (Ley 9/2001 Urbanizable no Sectorizado)	16.099.215	90%		15.967.558	90%	
	Cauces, embalses y Riberas	1.023.746	6%		1.023.746	6%	
	Paisajística	788.329	4%		788.329	4%	
	Protección Natural (Habitat y ZEPA)						
	Por sus valores Agropecuarios						
	Afectado por Defensa Nacional						
	Dominio Público Pecuario						
TOTAL PARCIAL		17.911.290	90,41%	0	17.779.633	89,75%	0
TOTAL TERMINO MUNICIPAL		19.810.143	100%	1.129	19.810.143	100%	1.996

* El Plan Parcial de SR-1 incrementa el número de viviendas con un total de 133 viv.
 ** Las viviendas del SR-1 se encuentran en ejecución (En su primera fase se están ejecutando 78 viviendas)



Clasificación y Categorización de Suelo NNSS Vigente de 1991 y desarrollo Actual (Alternativa 0). Fuente: Elaboración Propia

3.2. Alternativa 1

La Alternativa 1 se sitúa en el escenario de la redacción de un nuevo Plan General, adaptando por tanto el instrumento de planeamiento a la legislación vigente y a los criterios de sostenibilidad y calidad anteriormente mencionados.

El modelo urbanístico de la Alternativa 1 plantea un crecimiento compacto y respetuoso con los valores naturales y paisajísticos del término municipal.



El crecimiento se plantea en todos los suelos y zonas donde la calidad ambiental es media y las pendientes del terreno permiten crecimiento en los términos de accesibilidad y sostenibilidad social y medioambiental, al tiempo que se produce una configuración de crecimiento del municipio dividiendo la zona norte para uso residencial y la zona sur del municipio como uso industrial.

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

En términos de nomenclatura, se dividen suelos en las clases y las categorías que la Ley 9/2001 del Suelo de la comunidad de Madrid establece, clasificando los suelos de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

En relación con el suelo urbano, se respetan las delimitaciones de suelo urbano definidas por las NNSS, cambiando la categoría de los suelos que hasta la fecha estaban considerados como Unidades de Actuación desarrollados y consolidados en la urbanización y edificación. En la categoría de suelo urbano no consolidado; por tanto, se mantienen los así considerados en el planeamiento vigente, lo que son necesarias algún área de regeneración o renovación del suelo urbano consolidado y los que se consideran áreas intersticiales; conforme a las determinaciones establecidas en el art 14.2.b de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Por lo tanto, se plantea como suelo urbano consolidado 1.547.461 m²s con un total de 1.701 (1.565 existentes y 136 viviendas en suelos vacantes) y en suelo urbano no consolidado de uso residencial 110.159 m²s y 399 viviendas y 92.612 de uso industrial.

Los suelos planteados como suelo urbanizable Sectorizado, de uso residencial y de actividades económicas son todos los suelos que no tienen una calidad ambiental y las pendientes de los terrenos permiten el crecimiento en términos de accesibilidad y sostenibilidad en el municipio de Ajalvir.

Los suelos que se plantean como suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, se encuentran su crecimiento planteado en el norte de la trama urbana; cerrando su crecimiento al este hasta la carretera M-108 y al norte creando nuevas dotaciones de comunicación, zonas verdes y dotaciones.

Se plantean 1.352.519 m²s con una aproximación de 2.400 viviendas propuestas en suelo urbanizable.

Se ha configurado el desarrollo nuevo Industrial y actividades económicas del municipio desde trama urbana existente hasta la Infraestructura de comunicación de la carretera Estatal R-2; completando todos los suelos que no se encuentran ninguna protección ambiental.

Se plantean 2.934.073 m²s, para abastecer toda la demanda de suelo industrial que tiene en la actualidad el municipio de Ajalvir; en relación con la importante consolidación del corredor este Guadalajara-Madrid (Corredor de Henares), considerándose de un eje estratégico industrial, logístico y de actividades económicas, potenciando en sus municipios la actividad industrial altamente globalizada. El municipio de Ajalvir entra a formar parte de los municipios que conforman "El Henares"; encontrándose en una posición privilegiada; actuando como una puerta de comunicación entre el Este de España y Madrid; ocupa una posición estratégica en los territorios de difusión y de nuevas centralidades, reforzada por las carreteras de transporte que discurren por el término municipal.

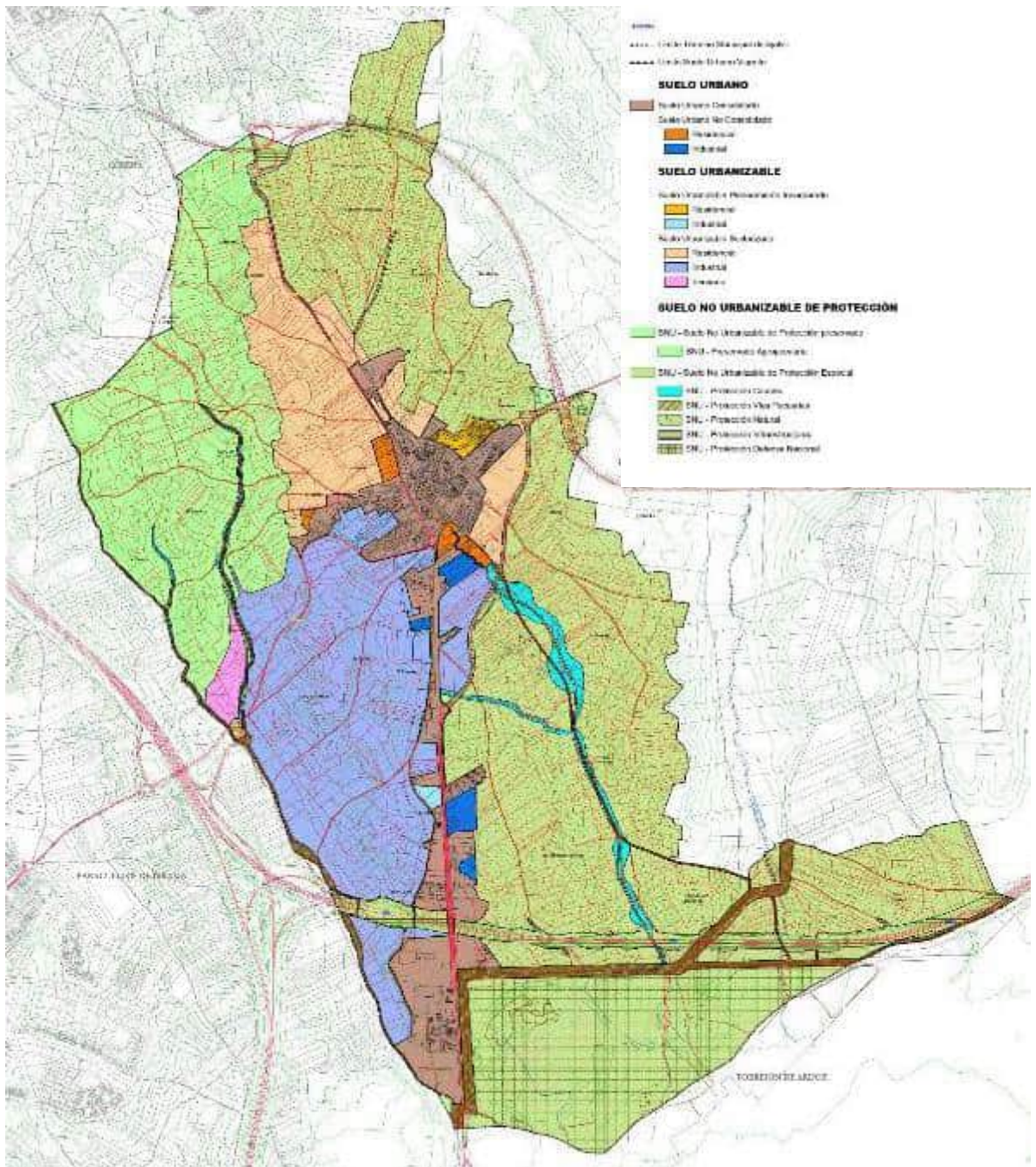
Para crear un punto de atracción con los municipios colindantes se ha incorporado al nuevo desarrollo un suelo terciario - comercial en el nudo de conexión de la carretera Estatal R-2 con un total de 107.723 m²s.

Los suelo no urbanizables, se categorizan conforme a las determinaciones de la Ley de Suelo de la comunidad de Madrid. De esta forma se categorizan suelos de protección en respuesta a la aplicación de las diferentes normativas sectoriales que establecen para garantizar las protecciones que persiguen.



A continuación, se adjunta tabla y gráfico de el modelo estratégico de la Alternativa 1.

ALTERNATIVA 1			
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	%
URBANO	Consolidado	1.547.461	7,81%
	Ambitos de Actuación de uso Global Residencial	110.159	0,56%
	Ámbitos de Actuación de uso global Industrial	92.612	0,47%
	No Consolidado	202.771	1,02%
	URBANO		1.750.232
URBANIZABLE	Sectores uso global residencial	1.352.519	6,83%
	Sectores uso global industrial	2.934.073	14,81%
	Sectores uso global terciario	107.723	0,54%
	Sectorizado	4.394.315	22,18%
	No sectorizado	0	0,00%
URBANIZABLE		4.394.315	22,18%
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	Por sus valores Agropecuarios	2.939.373	14,84%
	Preservado	2.939.373	14,84%
	Protección Natural (Habitat y ZEPA)	7.299.457	36,85%
	Afectado por Defensa Nacional	1.932.799	9,76%
	Dominio Público Pecuario	522.127	2,64%
	Dominio Público Hidráulico	259.834	1,31%
	Dominio Público de Carreteras	712.005	3,59%
Especial	10.726.222	54,15%	
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		13.665.596	68,98%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		19.810.143	100%



Clasificación y Categorización de Suelo de la Alternativa 1. Fuente: Elaboración Propia



3.3. Alternativa 2

El escenario de revisión de planeamiento en la Alternativa que hemos denominado 2 es el mismo que la Alternativa 1. A diferencia que la anterior; esta alternativa ha tenido en cuenta estudio de la Necesidad de suelo para Actividades Económicas. Por lo que se ha reducido la cantidad de suelo suficiente y necesaria para abastecer al municipio de Ajalvir de Actividades económicas; así como un incremento para incorporar la demanda del Corredor de Henares y de la Comunidad de Madrid.

Este modelo urbanístico de la Alternativa 2 plantea un crecimiento compacto y respetuoso con los valores naturales y paisajísticos del término municipal.

En términos de nomenclatura, se dividen suelos en las clases y las categorías que la Ley 9/2001 del Suelo de la comunidad de Madrid establece, clasificando los suelos de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

En relación con el suelo urbano, se respetan las delimitaciones de suelo urbano definidas por las NNSS, cambiando la categoría de los suelos que hasta la fecha estaban considerados como Unidades de Actuación desarrollados y consolidados en la urbanización y edificación. En la categoría de suelo urbano no consolidado; por tanto, se mantienen los así considerados en el planeamiento vigente, lo que son necesarias algún área de regeneración o renovación del suelo urbano consolidado y los que se consideran áreas intersticiales; conforme a las determinaciones establecidas en el art 14.2.b de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Por lo tanto, se plantea como suelo urbano consolidado 1.547.461 m²s con un total de 1.701 (1.565 existentes y 136 viviendas en suelos vacantes) y en suelo urbano no consolidado de uso residencial 110.159 m²s y 399 viviendas y 92.612 de uso industrial.

Los suelos planteados como suelo urbanizable Sectorizado, de uso residencial y de actividades económicas son suelos que no tienen una calidad ambiental y las pendientes de los terrenos permiten el crecimiento en términos de accesibilidad y sostenibilidad en el municipio de Ajalvir.

Los suelos que se plantean como suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, se encuentran su crecimiento planteado en el norte de la trama urbana; cerrando su crecimiento al este hasta la carretera M-108 y al norte creando nuevas dotaciones de comunicación, zonas verdes y dotaciones.

A diferencia de la anterior se incorpora un nuevo suelo de uso residencial (en la alternativa 1 se calificaba como uso industrial), con la iniciativa de cerrar los suelos por el este del municipio has las variantes de la carretera de la M-108.

Se plantean 1.524.013 m²s con una aproximación de 2.750 viviendas propuestas en suelo urbanizable.

Se ha configurado el desarrollo nuevo Industrial y actividades económicas del municipio desde trama urbana existente hasta la Infraestructura de comunicación de la carretera Estatal R-2.

A diferencia de la anterior se desclasifican los suelos colindantes a los suelos consolidados de los propietarios de los testigos de Jehová al otro lado de la carretera estatal de la R-2

Se plantean 2.337.249 m²s, para abastecer toda la demanda de suelo industrial que tiene en la actualidad el municipio de Ajalvir; en relación con la importante consolidación del corredor este Guadalajara-Madrid (Corredor de Henares), considerándose de un eje estratégico industrial, logístico y de actividades económicas, potenciando en sus municipios la actividad industrial altamente globalizada. El municipio de Ajalvir entra a formar parte de los municipios que conforman "El Henares"; encontrándose en una posición privilegiada; actuando como una puerta de comunicación entre el Este de España y Madrid; ocupa una posición estratégica en los territorios de difusión y de nuevas centralidades, reforzada por las carreteras de transporte que discurren por el término municipal.



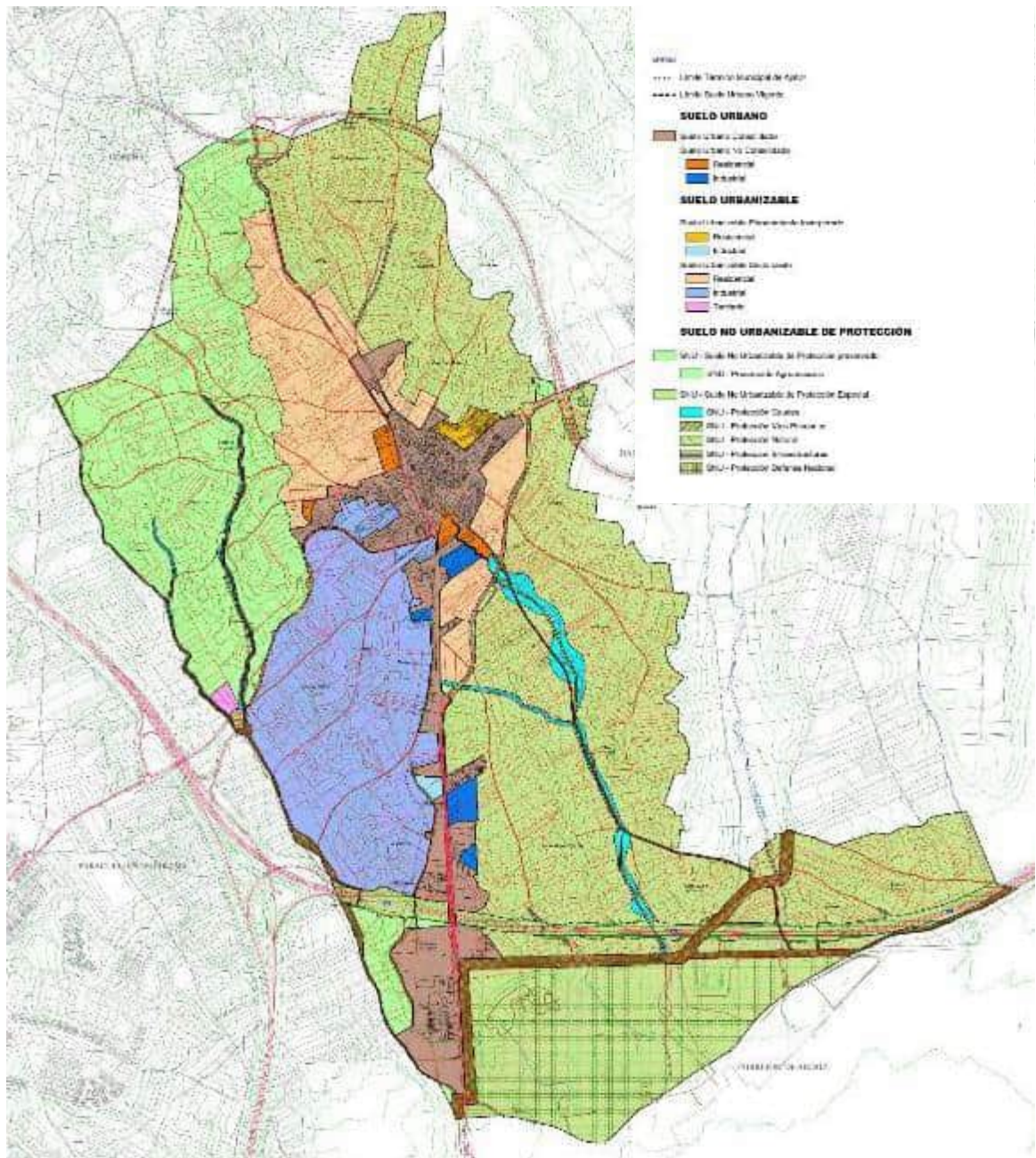
Como se ha mencionado anteriormente, la propuesta a diferencia que la anterior justifica los suelos de actividades económicas para abastecer a la necesidad de suelo estudiado en el punto 2.4 del volumen 1. Memoria Informativa; donde se ha realizado un estudio exhaustivo de la necesidad de suelo industrial en la comunidad de Madrid en el Arco Sureste de la región metropolitana madrileña y corredor de henares y en el municipio de Ajalvir.

Por otro lado, para crear un punto de atracción con los municipios colindantes se ha incorporado al nuevo desarrollo un suelo terciario - comercial en el nudo de conexión de la carretera Estatal R-2 con un total de 24.163 m²s; para abastecer al nudo de conexión con un espacio de gasolinera, establecimiento, comercial, etc.

Los suelo no urbanizables, se categorizan conforme a las determinaciones de la Ley de Suelo de la comunidad de Madrid. De esta forma se categorizan suelos de protección en respuesta a la aplicación de las diferentes normativas sectoriales que establecen para garantizar las protecciones que persiguen.

A continuación, se adjunta tabla y gráfico del modelo estratégico de la Alternativa 2.

ALTERNATIVA 2			
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	%
URBANO	Consolidado	1.547.461	8%
		Ámbitos de Actuación de uso Global Residencial	92.612 0,47%
		Ámbitos de Actuación de uso global Industrial	110.159 1%
	No Consolidado	202.771	1%
			1.750.232 9%
URBANIZABLE		Sectores uso global residencial	1.524.013 8%
		Sectores uso global industrial	2.337.249 12%
		Sectores uso global terciario	24.163 0%
	Sectorizado	3.885.425	20%
	No sectorizado	0	0%
		3.885.425 20%	
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		Por sus valores Agropecuarios	3.423.878 17%
	Preservado	3.423.878	17%
		Protección Natural (Habitat y ZEPA)	7.299.384 37%
		Afectado por Defensa Nacional	1.932.799 10%
		Dominio Público Pecuario	522.603 3%
		Dominio Público Hidráulico	259.834 1%
		Dominio Público de Carreteras	735.987 4%
	Especial	10.750.608	54%
		14.174.486 72%	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		19.810.143	100%



Clasificación y Categorización de Suelo de la Alternativa 2. Fuente: Elaboración Propia



3.4. Alternativa 3

El escenario de revisión de planeamiento en la Alternativa que hemos denominado 3 es el mismo que la Alternativa 1 y 2. A diferencia de las anteriores; esta alternativa ha tenido en cuenta estudio de la Necesidad de suelo para Actividades Económicas y el estudio de la necesidad de vivienda y población. Por lo que se ha reducido la cantidad de suelo suficiente y necesaria para abastecer al municipio de Ajalvir de Actividades económicas; así como un incremento para incorporar la demanda del Corredor de Henares y de la Comunidad de Madrid; así como, la reducción de los suelos de uso residencial para abastecer únicamente a los datos señalizados en el estudio de la necesidad de vivienda y población del punto 2.3 del Volumen 1. Memoria de Información.

Este modelo urbanístico de la Alternativa 2 plantea un crecimiento compacto y respetuoso con los valores naturales y paisajísticos del término municipal.

En términos de nomenclatura, se dividen suelos en las clases y las categorías que la Ley 9/2001 del Suelo de la comunidad de Madrid establece, clasificando los suelos de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

En relación con el suelo urbano, se respetan las delimitaciones de suelo urbano definidas por las NNSS, cambiando la categoría de los suelos que hasta la fecha estaban considerados como Unidades de Actuación desarrollados y consolidados en la urbanización y edificación. En la categoría de suelo urbano no consolidado; por tanto, se mantienen los así considerados en el planeamiento vigente, lo que son necesarias algún área de regeneración o renovación del suelo urbano consolidado y los que se consideran áreas intersticiales; conforme a las determinaciones establecidas en el art 14.2.b de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Por lo tanto, se plantea como suelo urbano consolidado 1.547.461 m²s con un total de 1.701 (1.565 existentes y 136 viviendas en suelos vacantes) y en suelo urbano no consolidado de uso residencial 118.916 m²s y 399 viviendas y 83.641 de uso industrial.

Los suelos planteados como suelo urbanizable Sectorizado, de uso residencial y de actividades económicas son suelos que no tienen una calidad ambiental y las pendientes de los terrenos permiten el crecimiento en términos de accesibilidad y sostenibilidad en el municipio de Ajalvir.

Los suelos que se plantean como suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, se encuentran su crecimiento planteado en el norte de la trama urbana creando nuevas dotaciones de comunicación, zonas verdes y dotaciones.

A diferencia de las anteriores, se crea un nuevo suelo de reserva futura en el norte (suelo urbanizable no sectorizado) de una superficie de 364.581 m²s; para futuros desarrollos; ya que estos suelos no tienen ninguna protección ambiental y son aptos para un desarrollo urbanístico de crecimiento de Ajalvir.

En relación con el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, se plantean 744.726 m²s con una aproximación de 1.474 viviendas propuestas en suelo urbanizable.

Se ha configurado el desarrollo nuevo Industrial y actividades económicas del municipio desde trama urbana existente hasta la Infraestructura de comunicación de la carretera Estatal R-2.

A diferencia de la alternativa 1 se desclasifican los suelos colindantes a los suelos consolidados de los propietarios de los testigos de Jehová al otro lado de la carretera estatal de la R-2.



Se plantean 2.698.448 m²s, para abastecer toda la demanda de suelo industrial que tiene en la actualidad el municipio de Ajalvir; en relación con la importante consolidación del corredor este Guadalajara-Madrid (Corredor de Henares), considerándose de un eje estratégico industrial, logístico y de actividades económicas, potenciando en sus municipios la actividad industrial altamente globalizada. El municipio de Ajalvir entra a formar parte de los municipios que conforman “El Henares”; encontrándose en una posición privilegiada; actuando como una puerta de comunicación entre el Este de España y Madrid; ocupa una posición estratégica en los territorios de difusión y de nuevas centralidades, reforzada por las carreteras de transporte que discurren por el término municipal.

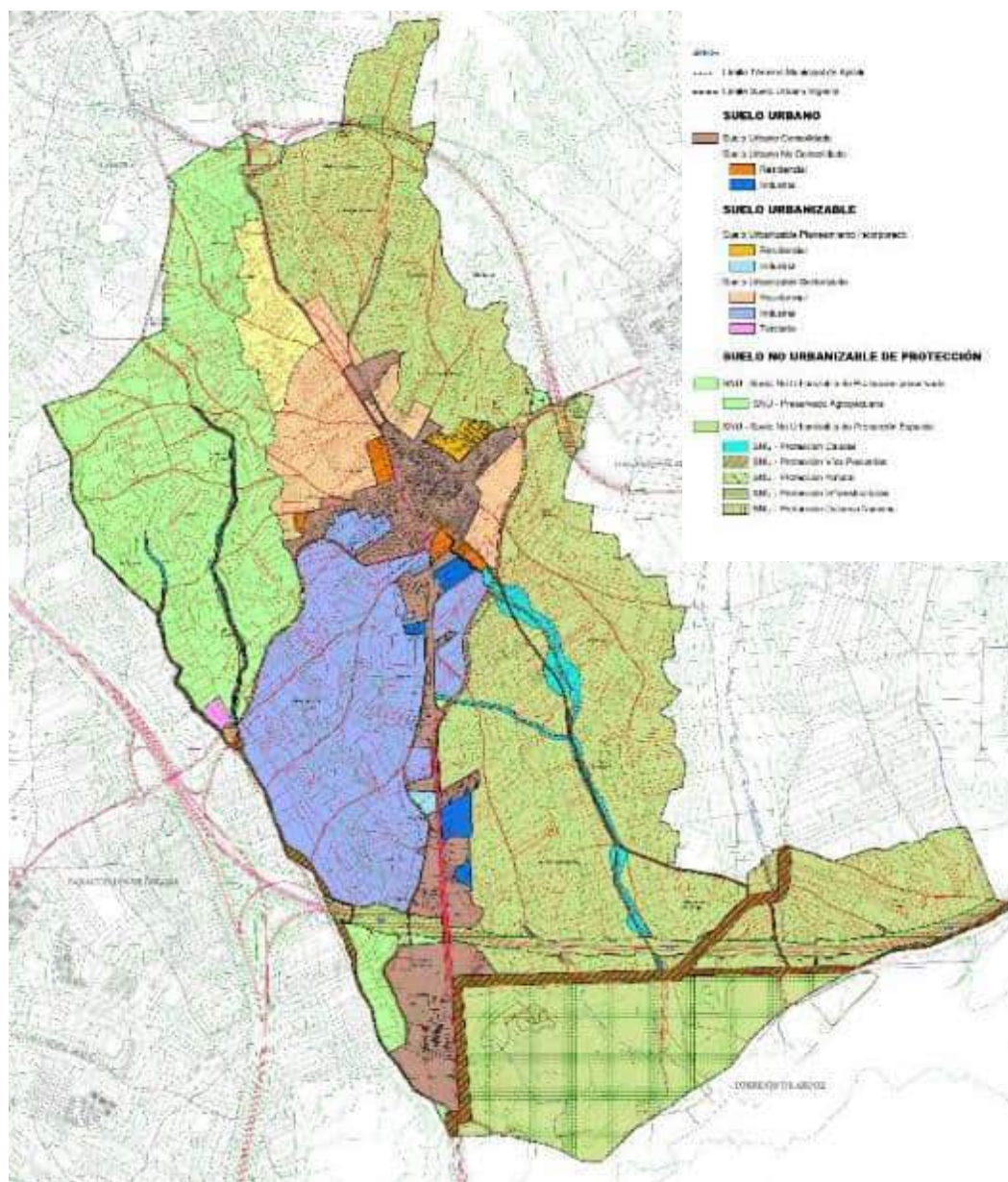
Como se ha mencionado anteriormente, la propuesta a diferencia que la anterior justifica los suelos de actividades económicas para abastecer a la necesidad de suelo estudiado en el punto 2.4 del volumen 1. Memoria Informativa; donde se ha realizado un estudio exhaustivo de la necesidad de suelo industrial en la comunidad de Madrid en el Arco Sureste de la región metropolitana madrileña y corredor de henares y en el municipio de Ajalvir.

Por otro lado, para crear un punto de atracción con los municipios colindantes se ha incorporado al nuevo desarrollo un suelo terciario - comercial en el nudo de conexión de la carretera Estatal R-2 con un total de 27.202 m²s; para abastecer al nudo de conexión con un espacio de gasolinera, establecimiento, comercial, etc.

Los suelo no urbanizables, se categorizan conforme a las determinaciones de la Ley de Suelo de la comunidad de Madrid. De esta forma se categorizan suelos de protección en respuesta a la aplicación de las diferentes normativas sectoriales que establecen para garantizar las protecciones que persiguen.

A continuación, se adjunta tabla y gráfico del modelo estratégico de la Alternativa 3.

ALTERNATIVA 3				
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	%	
	Consolidado	1.547.461	8%	
	No Consolidado	Ámbitos de Actuación de uso Global Residencial	83.641	0,42%
		Ámbitos de Actuación de uso global Industrial	118.916	1%
		No Consolidado	202.557	1%
URBANO		1.750.018	9%	
	Sectorizado	Sectores uso global residencial	744.726	4%
		Sectores uso global industrial	2.698.448	14%
		Sectores uso global terciario	27.202	0%
		Sectorizado	3.470.377	18%
		No sectorizado	364.581	2%
URBANIZABLE		3.834.958	19%	
	Preservado	Por sus valores Agropecuarios	3.473.606	18%
			3.473.606	18%
	Especial	Protección Natural (Habitat y ZEPA)	7.300.336	37%
		Afectado por Defensa Nacional	1.932.799	10%
		Dominio Público Pecuario	522.603	3%
		Dominio Público Hidráulico	259.834	1%
		Dominio Público de Carreteras	735.987	4%
	Especial	10.751.560	54%	
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		14.225.166	72%	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		19.810.143	100%	



Clasificación y Categorización de Suelo de la Alternativa 3. Fuente: Elaboración Propia

3.5. Valoración de la Alternativa por sus criterios urbanísticos.

Del conjunto de las cuatro alternativas enunciadas la primera alternativa (alternativa 0), es rechazada, ya que el municipio de Ajalvir presenta una necesidad de revisión y nuevos planeamiento de desarrollo:

- Ajalvir tiene casi agotado sus suelos de crecimiento, tanto para uso residencial como para uso de actividades económicas.
- El planeamiento vigente no está adaptado al ordenamiento urbanístico estatal y autonómico aplicable; donde como se ha puntualizado anteriormente no cumple con la disposición transitoria primera tercera, punto 5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de suelo de la Comunidad de Madrid.



Una vez que la corporación opta por revisar el planeamiento general del municipio resulta recomendable optar por una solución que permita reformular y reconsiderar en su totalidad el modelo urbano anterior, abordando una posible adecuación entre la oferta y la demanda, manteniendo en cualquier caso las revisiones de crecimiento de Ajalvir. Por lo tanto, se han desarrollado estudios de las necesidades de vivienda, demanda de actividades económicas y necesidad de dotaciones para un buen funcionamiento del planeamiento.

La justificación de la Alternativa elegida se fundamenta en base a:

- La denominada **alternativa 0** es desestimada dado lo que se ha comentado en el punto anterior. Este planeamiento supondría asumir las actuales disfuncionalidades del planeamiento vigente, en una solución de difícil justificación tanto para la regulación de los suelos urbanos y urbanizables como de los suelos no urbanizables.

Por otro lado, esta alternativa cero supondría no dar respuesta a la demanda de suelo residencial y de dotaciones de equipamientos; ni poder orientar adecuadamente la vocación industrial que prevé para orientarlo a la demanda de la actividad logística – Industrial del Corredor de Henares.

- La denominada **Alternativa 1**, corresponde a la máxima capacidad del PG con un incremento de holgura para abastecer tanto a la demanda residencial como a la demanda industrial y de actividades económicas. Esta propuesta tendría una capacidad de Plan General de más de 30 años. Esta propuesta cerraría toda la malla urbana por el norte del municipio con suelo destinado a suelo residencial; y cerraría la malla urbana por el sur del municipio como suelo industrial y terciario comercial. Además crearía una gran diversificación de dotaciones verdes y equipamientos; así como una nueva ronda de comunicación para la zona oeste para el municipio de Ajalvir.
- La denominada **Alternativa 2**, se ha considerado cogiendo de base la idea generadora de la Alternativa 1. A partir de esa alternativa se han justificado los suelos de actividades económicas con una pequeña disminución para dar cumplimiento al estudio de las necesidades de actividades económicas realizado en la memoria informativa. Esta propuesta justifica el suelo residencial al norte de la trama urbana; así como al este hasta cerrar la malla urbana hasta la variante M-108. Las viviendas planteadas en esta alternativa se exceden a la demanda que tiene el municipio de Ajalvir.

En relación con las actividades económicas sigue justificándose el crecimiento al sur del municipio hasta la carretera estatal R-2; siendo ese crecimiento óptimo para el municipio de Ajalvir.

Además como en la anterior, alternativa se crean una gran diversificación de dotaciones verdes y equipamientos; así como una nueva ronda de comunicación para la zona oeste para el municipio de Ajalvir.

- La denominada **Alternativa 3**, se ha basado cogiendo de base la idea generadora la alternativa 1 y 2. A partir de esta alternativa se ha realizado un estudio de reducción de suelo urbanizable para cumplir con la demanda necesaria en el municipio de Ajalvir; dando cumplimiento a los estudios realizados en esta memoria de la necesidad de suelo para actividades económicas, demanda de viviendas y necesidad de dotaciones y espacios libres públicos. Este propuesta justifica el suelo residencial en el norte de la trama urbana; creando un nuevo suelo urbanizable no sectorizado para el crecimiento futuro del municipio. La demanda de vivienda es óptima con la estimación de crecimiento del municipio en los últimos años.

En relación con las actividades económicas se sigue planteando justificando el crecimiento al sur del municipio como en la alternativa 2; ya que este crecimiento era óptimo con las necesidades de suelo de actividades económicas para el municipio de Ajalvir, el Corredor de Henares y los municipios colindantes.



Además como en las anteriores alternativas, se crean una gran diversificación de dotaciones verdes y equipamientos; así como una nueva ronda de comunicación para la zona oeste para el municipio de Ajalvir.

Hay que puntualizar que las tres alternativas presentan una adecuada capacidad de protección de los suelos no urbanizables de mayor valor ecológico, ambiental y estructural del municipio dividiendo el suelo no urbanizable en las siguientes categorías:

- Protección Natural (hábitat y ZEPA)
- Afectado por Defensa Nacional
- Dominio Público Pecuario
- Dominio Público Hidráulico
- Dominio Público de Carreteras

A continuación se presenta un cuadro comparativo del porcentaje de las superficies de clasificación y categorización de las cuatro alternativas:

COMPARATIVA DE ALTERNATIVAS					
CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
		%	%	%	%
Suelo Urbano	Consolidado	7,90%	7,81%	7,81%	7,81%
	No Consolidado	0,60%	1,02%	1,02%	1,02%
TOTAL PARCIAL		8,49%	8,84%	8,84%	8,83%
Suelo Urbanizable	Sectorizado	2,41%	22,18%	19,61%	17,52%
	No Sectorizado	0,00%	0,00%	0,00%	1,84%
TOTAL PARCIAL		2,41%	22,18%	19,61%	19,36%
Suelo No Urbanizable	Preservado	80,02%	14,84%	17,28%	17,53%
	Especial	9,09%	54,15%	54,27%	54,27%
TOTAL PARCIAL		89,10%	68,98%	71,55%	71,81%

Como podemos comprobar tanto en los planos como en la tabla comparativa y como se ha comentado en los puntos anteriores, la alternativa elegida (**ALTERNATIVA 3**) es la que propone menos crecimiento futuro; basándose en los estudios realizados del municipio de Ajalvir para ese crecimiento y demanda de suelo. Además esta alternativa tiene un potencial de capacidad de protección afecciones ambientales en suelo no urbanizable, creando un municipio con un mayor valor ecológico y ambiental.



4. Descripción y Justificación de la Ordenación Propuesta

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

Se propone un modelo de crecimiento que sea acorde con la demanda de empleo y la oferta de suelo productivo, pero basado en la estrategia del modelo y de sus horizontes, y no sólo en meras proyecciones deterministas, ajustando estrictamente el suelo a la población y el empleo que se proyecte desde técnicas lineales, sino en el ritmo de su "llenado", tanto temporalmente como en razón de la dinámica social, económica, política, e incluso de la capacidad de atracción que una acción de "marketing urbano" o de consenso público-privado, o de factores territoriales exógenos pueda generar, o, de obsolescencia de usos, actividades que puedan producirse, y que tienen que ver con la gestión de la ciudad y no sólo con la gestión del planeamiento urbanístico entendida en términos estrictos.

Por tanto, si bien el PG conllevará como finalidad un nuevo modelo de ocupación territorial, ello debe serlo con la finalidad de su sostenibilidad y su viabilidad, tanto de gestión como económica.

El modelo planteado no lo es desde los límites administrativos del municipio, se ha considerado un territorio más amplio. Así, el modelo de ocupación territorial, en satisfacción de las finalidades expuestas, que supondrían una innovación en la cuantía del suelo de uso residencial y de actividades productivas, demanda la garantía de la viabilidad de su ejecución y no sólo de la mera clasificación de suelo. Para ello, será finalidad del PG garantizar que el suelo que se clasifique como urbano y urbanizable y, en especial el destinado al uso global residencial y productivo, lo sea con el compromiso y garantía de su ejecución, con un orden en el que se garantice la eficaz implantación de las infraestructuras y servicios urbanísticos, dimensionados para la totalidad de las actuaciones en curso y las previstas en el PG, y que sea, a su vez, compatible con la flexibilidad de la urbanización de cada sector en relación con la demanda.

El modelo previsto es un modelo que se basa en el horizonte estratégico y que establece la programación de este para su desarrollo, estableciendo no sólo condicionantes para el desarrollo del Suelo Urbano no Consolidado y Urbanizable.

El modelo territorial se estructura en base a los siguientes criterios de ordenación de la propuesta:

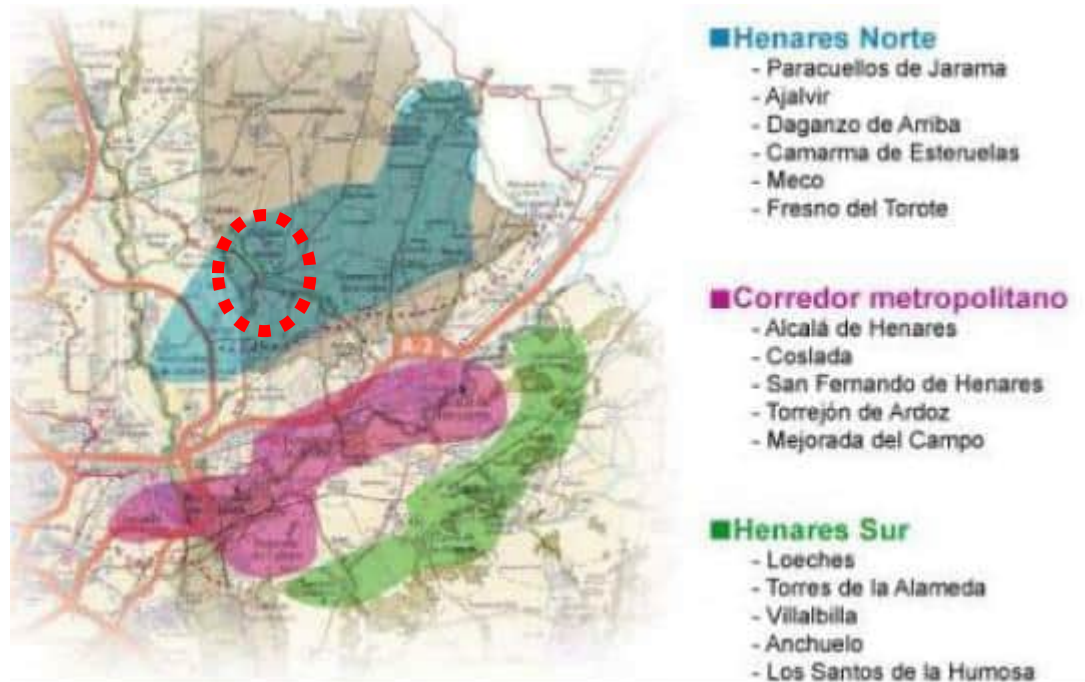
- Localización de los nuevos suelos para usos productivos al sur de la trama urbana, con eje vertebrador de la carretera M-108 y M-113; que tendrá conexión inmediata con la autopista R-2 en su nudo existente con la M-113 y la nueva variante de la M-108.

La configuración del desarrollo industrial de Ajalvir tiene su fuerza a partir de la rotonda de conexión existente de la M-113 y M-108 hacia el sur; creando una unificación del uso productivo al este y oeste de esos suelos teniendo sus límites limítrofes la afeción aeronáutica del Aeropuerto Madrid – Barajas por el lado oeste y la variante M-108 por el lado este.

Hay que tener en consideración que este crecimiento de desarrollo de uso productivo; tiene su fuerza por los cambios producidos en la consolidación del Corredor este "Henares" considerándose un eje estratégico industrial, logístico y actividades económicas, potenciando en sus municipios la actividad industrial altamente globalizada. El municipio de



Ajalvir entra a formar de los municipios que conforman “El Henares Norte”, encontrándose en una posición privilegiada, actuando como una puerta de comunicación entre el este de España y Madrid; ocupando una posición estratégica en los territorios de difusión y de nuevas centralidades, reforzada por las infraestructuras de transporte (carreteras, ferrocarril y aérea), que discurren en el término municipal o muy próximas de él; como es el caso del ferrocarril y el aeropuerto Madrid-Barajas.

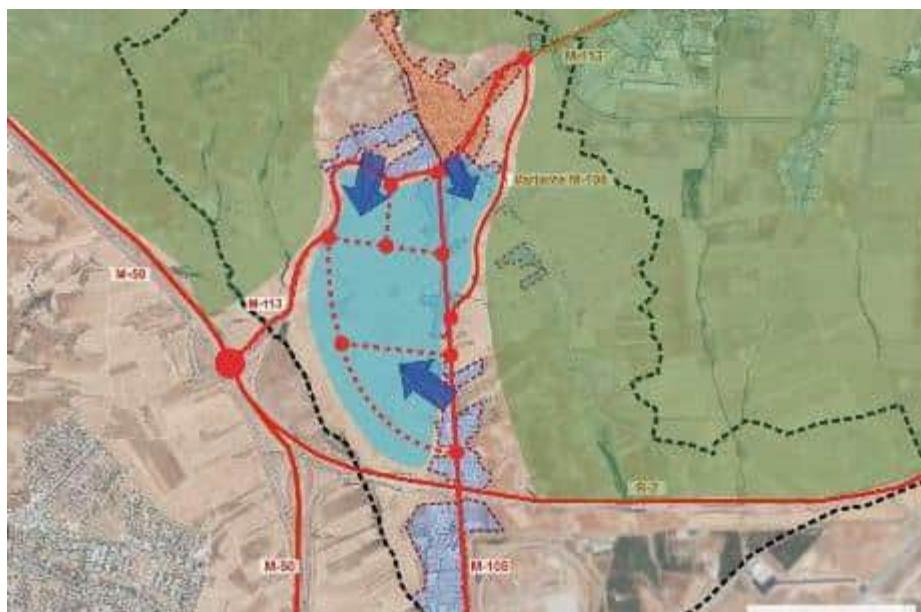


Ambito localizado en el corredor de Henares. Fuente: Líneas Estratégicas de desarrollo económico para el Corredor de Henares.

Como podemos comprobar estos suelos se encuentran en un lugar estratégico encontrándose en la centralidad de los dos corredores situados en el Sur la carretera estatal A-2 (Corredor metropolitano y Henares del norte), colindante al núcleo de población de Torrejón de Ardoz; considerándose el crecimiento más inmediato de las zonas logísticas e industriales que se encuentran ya consolidadas con la aprobación de todos los servicios urbanos y el corredor del Norte o “Atlántico” A-1, que conecta Madrid con la producción del Norte de España (Bilbao e Irún; entre otras)

Por lo tanto, se definen una reserva de suelo urbanizable de 2.698.448m²s y se mantiene los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado con un total de 118.916 m²s. Las delimitaciones de estos suelos ya tienen consolidadas infraestructuras de conexiones viarias con lo que el impacto de un desarrollo industrial en estos suelos es menor y dotará a las industrias ya existentes en suelo urbano consolidado de una mejora de la conectividad y las infraestructuras.

A continuación se adjunta un gráfico explicativo de la idoneidad del crecimiento de suelo productivo en el municipio de Ajalvir.



Boceto del nuevo crecimiento industrial. Fuente: Elaboración Propia

- La localización de nuevos suelos de usos residenciales están en colindancia con las zonas de crecimiento que planteaba las NNSS de 1991; creando su crecimiento al norte del municipio. En estos momentos excepto un Sector de uso residencial el Planeamiento vigente se encuentra consolidado; sin tener casi suelo vacante directo en el municipio de Ajalvir.

Esto crea que la repercusión de suelo de uso residencial tengo un valor muy elevado en el mercado; haciendo inviable el crecimiento de la población.

Lo que pretende el Plan general es completar de esta manera un modelo de ciudad compacta con los desarrollos productivos comentados anteriormente.

Tanto en la memoria informativa como en esta memoria de ordenación se puede comprobar que el crecimiento residencial cumple con lo establecido en la evolución de crecimiento poblacional e industrial de Ajalvir con comparativas en los últimos años.

Ajalvir tiene una capacidad de crecimiento a máxima ocupación del Plan propuesto de 1.872 viviendas nuevas con una edificabilidad de 277.249 m²c.



Boceto del nuevo crecimiento residencial. Fuente: Elaboración Propia



- Como podemos comprobar en los bocetos anteriores se crea tanto en la zona industrial y residencial la creación de un viario como variante de la carretera M-108 y M-113 para abastecer a los nuevos desarrollos y no congestionar el viario existente del municipio de Ajalvir.

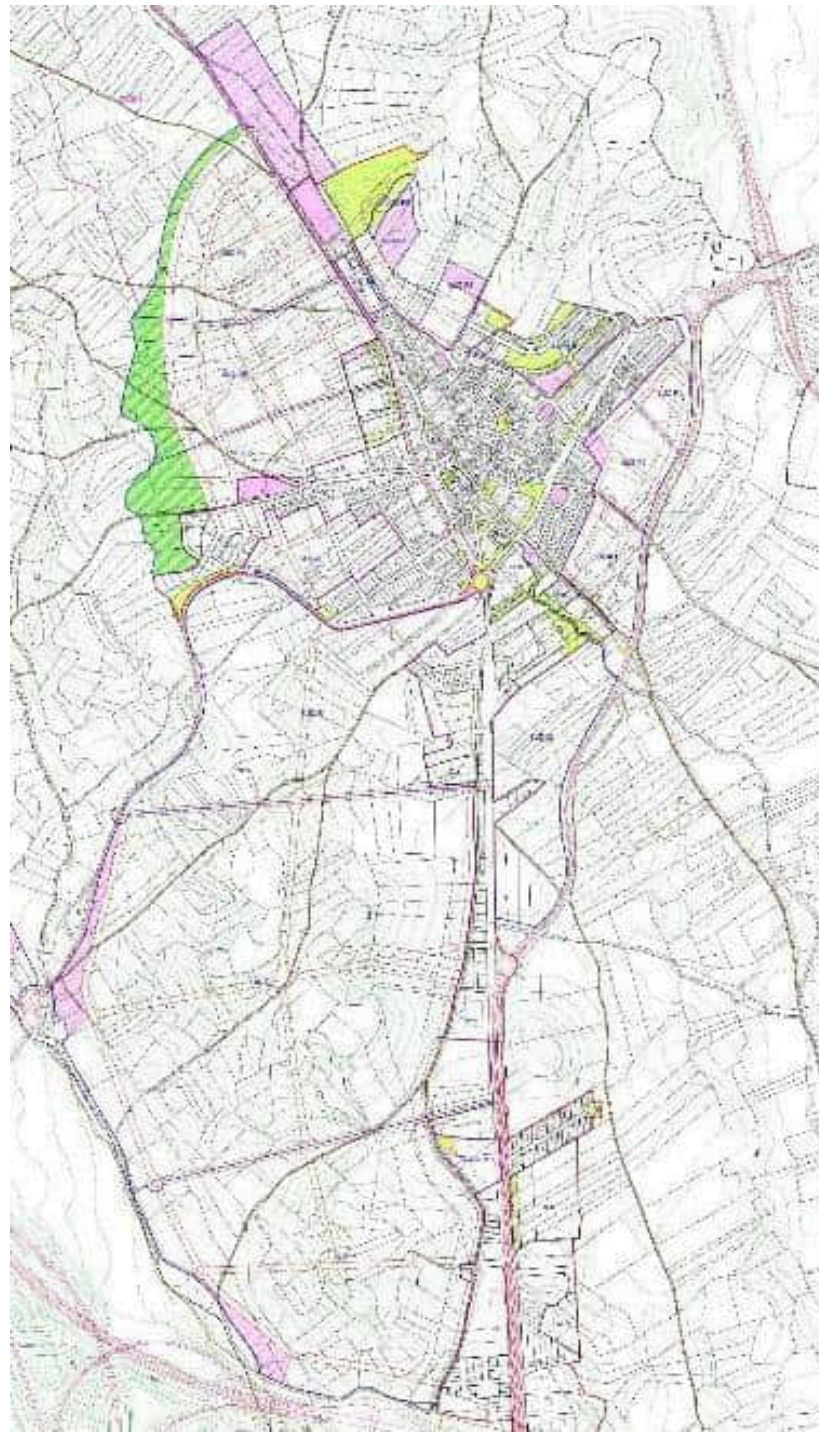


Boceto de la nueva estructura de Red Viaria. Fuente Elaboración Propia.



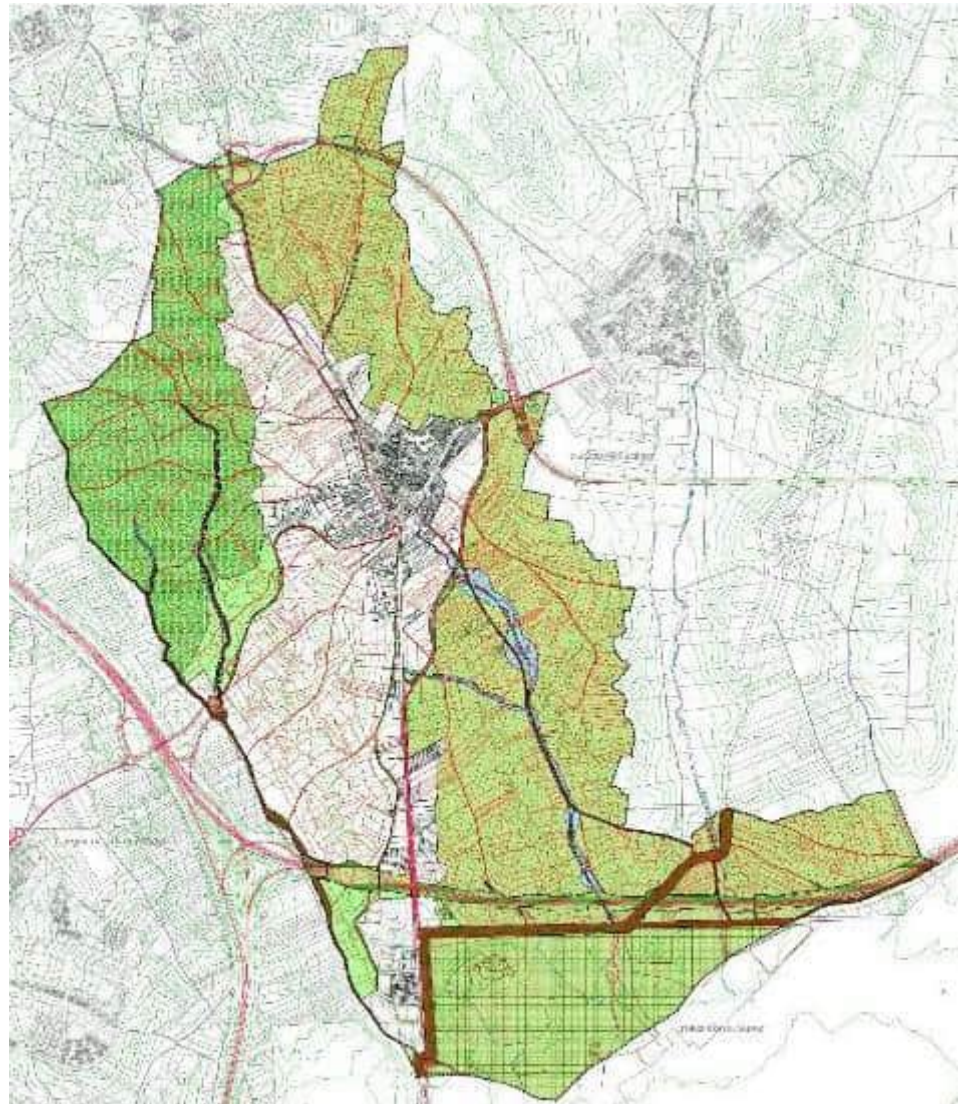
- Establecimiento de una red de parques y jardines generando un parque línea que conecte con los equipamientos públicos existentes.

Creación de nuevos equipamientos públicos para abastecer las necesidades del término Municipal de Ajalvir.



Zonas de suelo de equipamientos y zonas verdes. Fuente: Elaboración Propia

- Protección de los suelos con valores naturales, paisajísticos, culturales, afecciones territoriales, ... donde se define un modelo que garantice una protección de aquellos suelos que deban ser preservados por sus valores específicos y que por otro permita un desarrollo equilibrado y racional



Zonas de suelo de valores naturales. Fuente: Elaboración Propia

- Conservación, protección y mejora de los bienes y espacios protegidos por su valor relevante por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico; así como todos aquellos determinantes o integrantes de un ambiente característico o tradicional.



4.1. Determinaciones estructurantes. Criterios y propuesta de ordenación.

4.1.1. Introducción

El documento de Plan General establece como determinaciones estructurantes la clasificación del suelo y la división de cada clase de suelo en las categorías correspondientes. Se establecen las clases de suelo urbano, urbanizable de protección. La delimitación de cada clase de suelo se basa en las condiciones generales en que se encuentran los terrenos y en los criterios de clasificación que establece la Ley 9/2001.

Cada clase de subsuelo, se subdivide, a su vez, en categorías correspondientes.

El suelo no urbanizable de protección consiste en una categoría de régimen de protección especial por la legislación sectorial que le afecta a cada tipo, y una categoría de protección en régimen de preservación, motivada por el planeamiento por los valores naturales a preservar.

En el caso del suelo urbano, existen dos categorías por Ley; el suelo urbano consolidado y no consolidado. Estas categorías se han dividido en áreas homogéneas.

Por último, el suelo urbanizable se diferencian dos categorías; el suelo urbanizable sectorizado y el suelo urbanizable no sectorizado; donde se divide en sectores.

Para la totalidad del suelo clasificado se ha dividido el uso global y el coeficiente de edificabilidad real, así como los criterios de ordenación estructurante.

En el caso del suelo urbanizable sectorizado se han determinado tres usos globales diferentes; el residencial, Industrial y Terciario – Comercial. Se establecen diferentes coeficientes de ponderación para cada uno de ellos, con la intención de homogeneizar los aprovechamientos.

4.1.2. Clasificación y categorías del suelo.

Con carácter de determinación de ordenación estructurante, conforme al artículo 35.2 -a de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, el plan general como se ha comentado anteriormente clasifica el suelo del término municipal en urbano (consolidado y no consolidado); urbanizable (sectorizado y no sectorizado) y no urbanizable de protección; según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrollará en la normativa urbanística del PG. Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda. La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen el presente Plan General se establece a los criterios básicos de utilización del suelo recogidos en el artículo 20 del texto Refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre); así como los artículos 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid).

Los objetivos anteriores se llevan a cabo en el PG con los criterios que se expusieron anteriormente en la presente memoria. Dado que estos criterios se estructurarán para cada clase y categoría de suelo, en este capítulo se ordenan del mismo modo y, en cada uno de ellos se detalla la manera concreta y la dimensión con que se ha llevado a cabo.

La totalidad del suelo del término municipal se clasifica en:

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



- **Suelo Urbanizable:** Son los suelos que podrán ser objeto de transformación. La superficie total del suelo urbanizable es de **3.834.958 m²s** de suelo, que representa un porcentaje de aproximadamente **19%** de la superficie total del término municipal. De esta superficie de suelo, un total corresponde de **90%** de suelos corresponde al suelo urbanizable sectorizado y un **2%** de los suelos corresponden a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado.
- **Suelo no Urbanizable:** Comprende aquellos suelos que, bien por estar sometidos a protección especial o bien por sus valores intrínsecos naturales, agrícolas, arqueológicos o ambientales, no son adecuados para ser urbanizados. La superficie total del suelo no urbanizable es de **14.225.166 m²s**, que representa aproximadamente un porcentaje de **72%** de la superficie total del término municipal.

A continuación, se adjunta un cuadro comparativo de superficies entre las NNSS y la Propuesta del Plan General, Clasificación y categorización de suelo y gráfico de la clasificación del suelo.



CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO												
Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento NNSS 1991			Desarrollo NNSS 1991 (Actual)			Planeamiento Propuesto (PG)			Diferencia	
		Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	Nº Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado	685.642	48%	598	1.420.815	91%	1.837	1.547.461	88%	1.701	126.646	-136
	No Consolidado	736.383	52%	295	134.819	9%	47	202.557	12%	399	67.738	352
TOTAL PARCIAL		1.422.025	7,18%	893	1.555.634	7,85%	1.884	1.750.018	8,83%	2.100	194.384	216
Suelo Urbanizable	Sectorizado	476.828	100%	236	474.876	100%	248	3.470.377	90%	1.474	2.995.501	1.226
	No Sectorizado							364.581	10%		364.581	
TOTAL PARCIAL		476.828	2,41%	236	474.876	2,40%	248	3.834.958	19,36%	1.474	3.834.722	1.226
Suelo No Urbanizable	Común (ley 9/2001 Urbanizable no Sectorizado)	16.099.215	90%		15.967.558	90%		0	0%			
	Cauces, embalses y Riberas	1.023.746	6%		1.023.746	6%		259.834	2%			
	Paisajística	788.329	4%		788.329	4%		0	0%			
	Protección Natural (Habitat y ZEPA)							7.300.336	51%			
	Por sus valores Agropecuarios							3.473.606	24%			
	Afectado por Defensa Nacional							1.932.799	14%			
	Dominio Público Pecuario							522.603	4%			
TOTAL PARCIAL		17.911.290	90,41%	0	17.779.633	89,75%	0	14.225.166	71,81%	0	-3.554.466	0
TOTAL TERMINO MUNICIPAL		19.810.143	100%	1.129	19.810.143	100%	2.132	19.810.143	100%	3.573	0	1.441

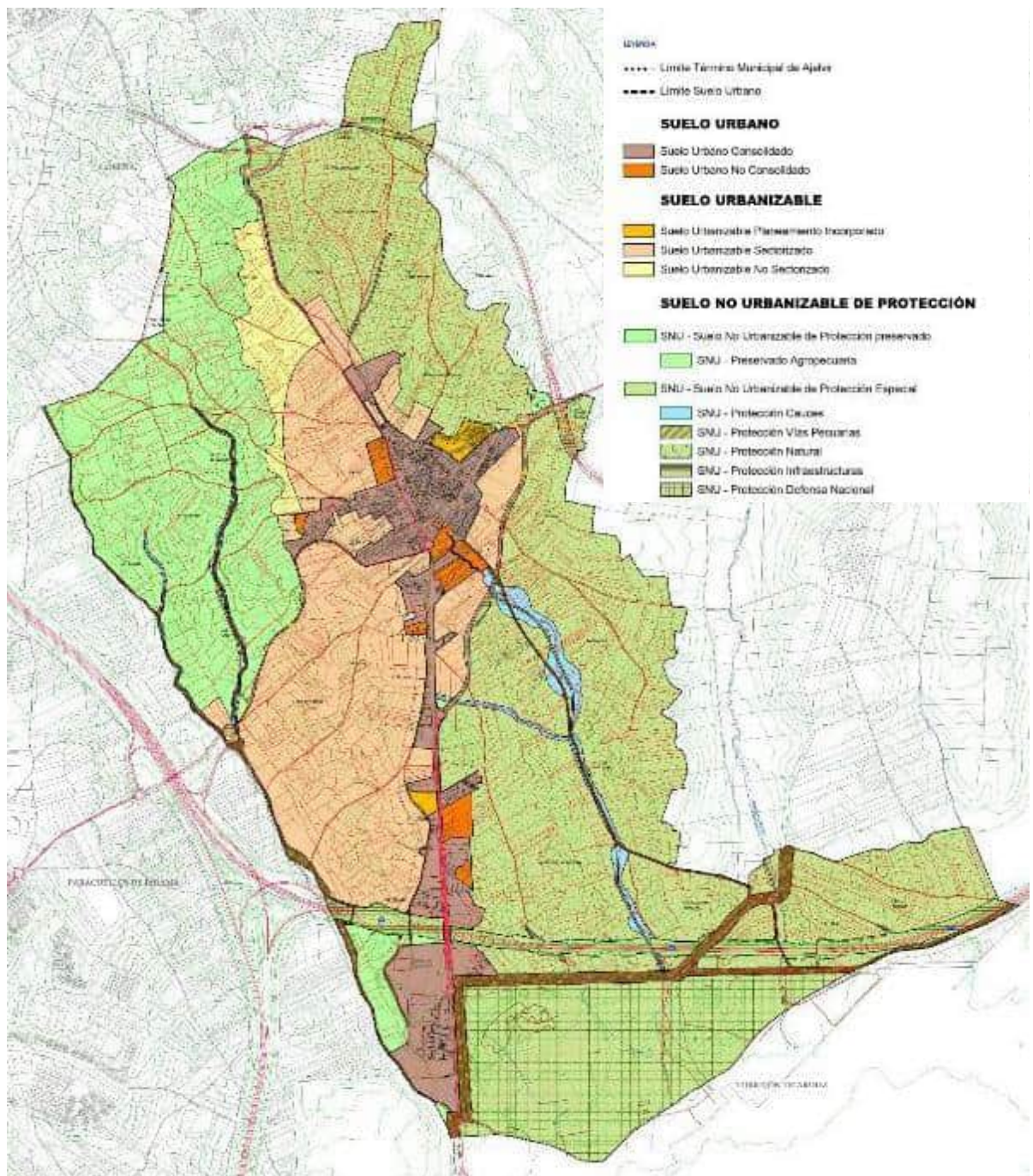
* El Plan Parcial de SR-1 incrementa el número de viviendas con un total de 133 viv. (NNSS1991 121 - viviendas)
 ** Las viviendas del SR-1 se encuentran en ejecución (En su primera fase se están ejecutando 78 viviendas)

Cuadro comparativo de las NNSS vigentes y Planeamiento propuesto. Fuente: Elaboración Propia



CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		Superficie (m ²)	%
URBANO	Consolidado		1.547.461	88,43%
		Sectores uso global Residencial	83.641	
		Sectores uso global Industrial	118.916	
	No Consolidado		202.557	11,57%
			1.750.018	8,83%
URBANIZABLE		Sectores uso global residencial	744.726	
		Sectores uso global industrial	2.698.448	
		Sectores uso global terciario	27.202	
	Sectorizado		3.470.377	90,49%
	No sectorizado		364.581	1,84%
		3.834.958	19,36%	
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	Preservado	Por sus valores Agropecuarios	3.473.606	
			3.473.606	24,42%
	Especial	Protección Natural (Habitat y ZEPA)	7.300.336	
		Afectado por Defensa Nacional	1.932.799	
		Dominio Público Pecuario	522.603	
		Dominio Público Hidráulico	259.834	
		Dominio Público de Carreteras	735.987	
		10.751.560	75,58%	
		14.225.166	71,81%	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			19.810.143	100,00%

Superficies de Clasificación y categorización del suelo. Fuente: Elaboración Propia



Clasificación y categorización del suelo. Fuente: Elaboración Propia



4.1.2.1. Suelo no urbanizable de protección (SNUP).

El suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal en las que se concurre algunas de las circunstancias del art. 16 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid y cumplen las siguientes condiciones:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional, territorial o la legislación sectorial, debido a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público.
- Necesidad de preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior y por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Pertencen al suelo no urbanizable los terrenos que el PG ha descrito a esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural
- Ser mercedores de algún régimen de protección
- Ser mercedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo previsto en el PG, y como consecuencia del Documento Inicial Estratégico.

A continuación, se incluye una descripción y la justificación de las dos categorías principales y los distintos tipo de protección establecidos por el Plan General, así como una indicación breve del régimen de suelo que será de protección a cada tipo.

4.1.2.1.1. Categoría de Suelo no urbanizable de protección Especial.

El suelo no urbanizable de protección especial comprende aquellos suelos protegidos por legislación sectorial. Seguidamente, se incluye una descripción de la localización, delimitación y justificación de cada tipo de suelo dentro de su categoría:

- Suelo no urbanizable de protección especial de Cauces y Riberas.

Se clasifican como Suelo No Urbanizable de protección especial de Cauces los terrenos de dominio hidráulico y sus zonas de servidumbre. Su superficie es de 259.834 m²s.

Los arroyos, riberas y cauces que se encuentran en el municipio de Ajalvir son los siguientes: Arroyo de la Huelga, Arroyo de las Culebras y su afluente el Barranco de la Caja de las Culebras, Arroyo del Monte y Arroyo de los Junqueruelos.

Su regulación está establecida por su normativa sectorial vigente dispuesto en el *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.*

- Suelo no urbanizable de protección especial de Vías Pecuarias.

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

Las vías pecuarias que se encuentran en el municipio de Ajalvir son las siguientes: Cañada Real Galiana; Colada de Arroyo de las Culebras; Colada del Camino de Torrejón a Ajalvir; Colada de la Huelga o Alcalá de Henares; Colada del Arroyo Juncal y Abrevadero.



Su regulación está sometida por su normativa vigente actual dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y Ley 8/1998, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- Suelo no urbanizable de protección especial Natural.

En el presente PG se han incluido en esta categoría varias zonas de protección natural según ha establecido la Consejería competente en la materia. Lo integran los suelos que presentan valores naturales merecedores de protección. En estos suelos se han incluido:

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

En las zonas afectadas por el ZEC y la ZEPA deberán dar cumplimiento al Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 de la zona de especial protección para las aves denominada “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y de la zona Especial de Conservación denominada “cuencas de los ríos Jarama y Henares”

En relación con los Habitats de Interés están reglados y deberán dar cumplimiento por la *Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.*

La superficie del suelo no urbanizable de protección especial natural es de: 7.330.336 m²s.

- Suelo no urbanizable de protección Especial de Infraestructuras.

Se clasifican como suelo no urbanizable de protección especial de Infraestructuras los terrenos de dominio de carreteras y sus zonas de protección. Su superficie es de 735.987 m²s.

Las carreteras que se encuentran en el municipio de Ajalvir son las siguientes: R-2, M-108, M-110, M-113 y M-114.

Su regulación está sometida a lo dispuesto por el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de carreteras de la comunidad de Madrid en el caso de las dos primeras, y al R.D. 1812/1994 por el que se aprueba el reglamento General de Carreteras en el caso de la Autovía Estatal R-2.

- Suelo no urbanizable de protección de especial de Defensa Nacional.

Se adscriben a esta categoría de suelo los suelos que se encuentran los suelos por las zonas de interés y de seguridad para la Defensa Nacional; así como las zonas de seguridad y servidumbre.

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial es la siguiente Ley 8/1975, de 12 de marzo, de las zonas de instalaciones de interés para la Defensa nacional (texto consolidado 1990) y Real Decreto Legislativo 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

La superficie del suelo no urbanizable de protección especial de Defensa Nacional es de: 1.932.799 m²s.



4.1.2.1.2. Categoría de Suelo no urbanizable de protección Preservado

- Suelo no urbanizable de protección preservado por sus valores agropecuarios:

El suelo no urbanizable de Protección preservado comprende aquellos suelos que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento.

En este tipo de suelo se mantiene la posibilidad del desarrollo de implantación de actividades y usos propios de suelo no urbanizable; además se admite la aptitud legal para ser transformado; y por tanto la posibilidad añadida de su incorporación al proceso urbanizador mediante calificación urbanística o Proyecto de Actuación Especial; siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones que al efecto se establecen, en el presente PG.

El régimen urbanístico estará de acuerdo con los derechos y deberes establecidas para esta clase de suelo en la Ley 9/2001. Además se establecerán un régimen específico por cada tipo de suelo que tendrá como fin la conservación, mejora o incluso regeneración de los valores que en la actualidad justifican su especial protección.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	%	
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	Preservado	Por sus valores Agropecuarios	3.473.606	
			3.473.606	18%
	Especial	Protección Natural (Habitat y ZEPA)	7.300.336	
		Afectado por Defensa Nacional	1.932.799	
		Dominio Público Pecuario	522.603	
		Dominio Público Hidráulico	259.834	
		Dominio Público de Carreteras	735.987	
		10.751.560	54%	
	14.225.166	72%		

4.1.2.2. Suelo urbano

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, formando parte de la trama urbana, cumplen algunas de las condiciones señaladas en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Conforme al artículo 14.2 de la misma ley, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento. Comprende los siguientes suelos de diferente origen:
 - o El tejido consolidado de la trama urbana de Ajalvir, de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - o Las Unidades de Actuación, ámbitos clasificados por el planeamiento vigente como Suelo Urbano no Consolidado, al haberse completado los procesos de urbanización y reparcelación; así como la recepción de las obras de urbanización; y por ello adquieren la categoría de suelo urbano consolidado. Este grupo lo forman las siguientes unidades de Actuación.
 - Uso residencial: UA-R1; UA-R2; UA-R4; UA-R5; UA-R6; UA-R7; UA-R8; UA-R9; UA-R10; UA-R11; UA-R12(Gallinero); UA-R13(Gallinero) y UA-R13(camino de Huelga)
 - Uso Industrial: UA-I2; UA-I6; UA-I7; UA-I8; UA-I9; UA-I11; UA-I12; UA-I13; UA-I14; UA-I15; UA-I16; UA-I19; UA-I18; UA-I19; UA-I21 y UA-I22.
 - Uso Comercial: UA-AC1; UA-AC2; UA-AC3; UA-AC4 y UA-AC5.



- Los suelos que, aunque no contemplados en las NNSS vigentes como suelo urbano no consolidado o Suelo urbanizable se encuentran urbanizados y recepcionadas las obras de urbanización, por lo que corresponden a la categoría de suelo urbano consolidado.

Se recogen en el PG para el suelo urbano consolidado todas las determinaciones pormenorizadas necesarias para legitimar la ejecución de las distintas actuaciones, en especial las siguientes:

- Alineaciones y rasantes recogidas en los plano de ordenación
- Condiciones concretas que regulan los actos sobre las parcelas, edificaciones, tipología, usos, ... donde se recogerán en posteriores fases en el volumen de Documentación Normativa.
- Definición de las redes públicas

Régimen de suelo urbano consolidado

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

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

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

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



Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano consolidado

El contenido urbanístico del derecho de la propiedad en suelo urbano consolidado comprenderá, además de los generales; los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.
 - Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.
 - Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
 - Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas para la autorización de su ocupación.
- **Suelo urbano no Consolidado:** Terrenos urbanos que adquieren la condición de urbano por su alto grado de consolidación por la urbanización y la edificación, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante el régimen de actuaciones integradas de ejecución de planeamiento, de acuerdo con los criterios establecidos en el Art.14 de la Ley 9/2001. En el Plan general se delimitan 11 ámbitos de actuación; repartidas en los diversos usos:
- Uso residencial: AA-R1; AA-R2; AA-R3; AA-R4; AA-R5 y AA-R6.
 - Uso Industrial: AA-I1; AA-I2; AA-I3; AA-I4 y AA-I5.

Régimen de suelo urbano no consolidado

En el suelo urbano no consolidado solo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento general o, en desarrollo de éste, por el correspondiente planeamiento de desarrollo.

- Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general; así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquier de las Administraciones públicas y los servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones Públicas y los servicios públicos prestados por la compañía suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.
- Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde la Administración Urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario.
- La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.
- Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.



El establecimiento de la ordenación pormenorizada de suelo urbano no consolidado, sea directamente a través del planeamiento general o mediante el planeamiento de desarrollo, determina lo siguiente:

- La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.
- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al afecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico; así como, en su caso a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o usos públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución de planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.
- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad el ámbito de actuación en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al municipio.
- El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.
- La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.
- Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado.

Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado

El contenido urbanístico del derecho de la propiedad en suelo urbano no consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos y/o deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
- Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.
- Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, salvo en los casos en que aquella deba realizarse por un sistema público de ejecución.
- Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:
 - Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.



- Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 y en el contexto del sistema de ejecución, establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en esta Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece el ámbito.
- Costear y, en su caso, ejecutar las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas; así como para reforzar, mejorar, ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.
- Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.
- Culminado el proceso de ejecución del planeamiento, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado y en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán establecidos en el artículo anterior.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	%
URBANO	Consolidado	1.547.461	7,81%
	No Consolidado	202.557	1,02%
		1.750.018	8,83%

4.1.2.2.1. División del suelo urbano en Áreas Homogéneas.

La totalidad del suelo urbano ha sido dividida en un total de cinco áreas homogéneas, de acuerdo con lo establecido en el Art. 37 de la Ley 9/2001. Para cada área homogénea se señala el uso global y el coeficiente de edificabilidad, como se puede observar en el cuadro de áreas Homogéneas.

El método de obtención de este dato ha sido la siguiente:

- Establecimiento de la superficie edificable real: La suma de la superficie edificable de cada solar o parcela en m² de acuerdo con lo establecido en el planeamiento vigente.
- Establecimiento del coeficiente de edificabilidad del área homogénea = La superficie edificable en el área/superficie de suelo de toda el área m²c/m²s.
- Comparar la superficie edificable del planeamiento vigente con la superficie edificable propuesta por el Plan General. Justificarán las estrategias propuestas contemplando un escenario de evolución previsible del área homogénea con hipótesis sobre la dinámica inmobiliaria.

Se ha evaluado el nivel de cumplimiento de Redes locales de las Áreas Homogéneas a los efectos de determinar si se cumplen los estándares establecidos en el Art. 36 de la Ley 9/2001; y si se puede aumentar la edificabilidad respecto a las condiciones existentes; previas al Plan; y dando cumplimiento a lo estipulado en el art. 42 de la misma Ley.



Tomando como base los criterios anteriormente mencionado, se han definido y establecido las áreas homogéneas que se describen a continuación.

- AH-01 Casco Antiguo.

La tipología edificatoria de este área homogénea es de manzana cerrada con edificación alineada a vial. La edificación forma manzanas compactas con una geometría irregular, que generalmente contienen patios en el interior de la parcela y, ocasionalmente patios de manzana común. La altura media es de dos o tres plantas, aunque existen edificios hasta de cuatro plantas. A pesar de que existen solares no edificados o con edificación en ruina, el grado de consolidación de las manzanas de esta área homogénea es alto. Se calcula en su análisis que están edificadas un 90% de las parcelas que constituyen las manzanas del área homogénea. El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar y colectiva. Se reúnen la zona de ordenanza de Manzana compacta de casco. Está área pertenece exclusivamente al suelo urbano consolidado.

Se ha determinado la delimitación del área homogénea de casco antiguo, el establecimiento de su edificabilidad materializable y el cálculo de estándar correspondiente de zonas verdes y equipamientos locales existentes en la actualidad. Las manzanas incluidas en el área homogénea son las que se caracterizan por tener una homogeneidad tipológica y funcional común entre sí, respecto al resto de su entorno urbano. Los criterios de homogeneidad utilizados son: la tipología de edificación, la estructura o trama urbana, caracterizada por la manzana cerrada de casco, y una trama viaria histórica, irregular en su trazado y anchura.

Redes públicas locales existentes (Cumplimiento del artículo 42.6.c)

La ley 9/2001 establece en su artículo 36, sobre “Determinaciones sobre las redes públicas”, en el número 6 el dimensionamiento o el estándar de las redes públicas locales en cada ámbito, que deberá contar con una superficie mínima de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos. Del total de esta reserva, al menos el 50 % deberá destinarse a espacios libres arbolados. Como se puede observar en la tabla resumen supondría un estándar de $3,39 \text{ m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{c}$. En el artículo 42.6.c se determina que “...*En las áreas en que no se alcancen los estándares citados, únicamente podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes previas al Plan,...*”

Asimismo, no se podrán establece ordenanza en el área homogénea 1 – Casco Histórico que supongan un aumento de edificabilidad en el área homogénea respecto a las condiciones existentes previas al Plan.

- AH-02 Ensanche intensivo

Los ensanches consisten en ampliaciones del casco antiguo con diferentes ordenanzas y tipologías, basados mayormente en edificación residencial de tipo unifamiliar intensiva (aislada, pareada y adosada) y colectiva de baja densidad. La homogeneidad de esta área consiste, aunque parezca contradictorio, en las diferencias que le caracterizan; una trama urbana multidireccional y la mezcla de tipologías residenciales, provocadas por el desarrollo por promoción.

El uso global de esta área homogénea es el residencial

El coeficiente de edificabilidad bruta de esta área homogénea es de $0,56 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$

El índice estándar de redes locales existente es igual a $10,17 \text{ m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{c}$, por lo que no se cumple el estándar de redes locales.

El cuadro refleja la edificabilidad prevista en las NNSS, de acuerdo con la ordenanza establecidas y la edificabilidad propuesta. Cabe destacar el aumento del área homogénea, resultado de su ampliación a los nuevos crecimientos no previstos inicialmente en las NNSS.



También hay que tener en consideración que se ha producido un cambio de uso en el sub-área homogénea AH02.1 de comercial a residencial; donde se incorpora como AA-R3.

- AH-03 Ensanche Extensivo

Los ensanches consisten en ampliaciones del casco antiguo con diferentes ordenanzas y tipologías, basados mayormente en edificación residencial de tipo unifamiliar intensiva (aislada, pareada y adosada) y colectiva de baja densidad. La homogeneidad de esta área consiste, aunque parezca contradictorio, en las diferencias que le caracterizan; una trama urbana multidireccional y la mezcla de tipologías residenciales, provocadas por el desarrollo por promoción.

El uso global de esta área homogénea es el residencial

El coeficiente de edificabilidad bruta de esta área homogénea real es de una media de 0,56 m²c/m²s.

El índice estándar de redes locales existente es igual a 86,58 m²s/100m²c, por lo que se cumplen con los estándar.

El cuadro refleja la edificabilidad prevista en las NNSS, de acuerdo con la ordenanza establecidas y la edificabilidad propuesta. Cabe destacar el aumento del área homogénea, resultado de su ampliación a los nuevos crecimientos no previstos inicialmente en las NNSS. También hay que tener en consideración que se ha incorporado la modificación puntual en tramitación de la creación de zonas verdes de la antigua UA-R9.

- AH-04 Sector R-1

Comprende los suelos incluidos en el Sector R-1 de suelo urbanizable delimitado en las NNSS vigentes. El sector se desarrolló en el Plan Parcial del Sector Residencial SR-1, promovido por Edalo, Sociedad Limitada que fue aprobado definitivamente en acuerdo 14/2017, de 23 de febrero, de la Comisión de Urbanismo de Madrid y publicado en el BOC número 82 de fecha 6 de abril de 2017.

- AH-05 Industrial

Comprende las parcelas donde se aplican las ordenanzas 5 (Industria Nido), 6 (Industria Adosada) y 7 (Industria Exenta) de regulación del uso Industrial y de Actividades económicas. Las diferencias entre las distintas ordenanzas se establecen en función de la superficie mínima y de la tipología o situación en parcela de las naves o edificaciones. Es el área homogénea de mayor superficie, más de un millón de metros cuadrados, que constituyen el 67% del total de las superficies de áreas homogéneas analizadas.

- AH-06 Sector I-4

Comprende parte del suelo inicialmente integrado en el Sector I-4 de suelo urbanizable delimitado en las NNSS vigentes. El sector dividió en dos ámbitos en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Ajalvir, en el ámbito del SAU-I-4, con ordenación pormenorizada del Sector I-4-2 ITV, que se aprobó definitivamente con fecha 20/XI/2013 publicándose el acuerdo en el B.O.C.M número 288 de fecha 4/XII/2013.



CUADRO DE ÁREAS HOMOGÉNEAS DE AJALVIR

ÁREAS HOMOGÉNEAS		NNS 1996							PLAN GENERAL						USO GLOBAL propuesto	
		Sup. Bruta (m ² _s)	Sup. Edificable (m ² _e)	Coef. Edificab. Bruta (m ² _e /m ² _s)	Zonas de ordenanza	Redes Públicas Locales *			Sup. Bruta (m ² _s)	Sup. Edificable (m ² _e)	Coef. Edificab. Bruta (m ² _e /m ² _s)	Zonas de ordenanza	Redes Públicas Locales			
						Zonas Verdes	Equipamiento	Estándar					Zonas Verdes (m ² _s)	Equipamiento (m ² _s)		Estándar (m ² _s /100m ² _c)
AH-01 Casco Antiguo	AH-01	149.919	123.655	0,82	O1-MCC	3.011	4.193	3,39	149.919	123.655	0,82	O1-MCC	3.011	4.193	3,39	Residencial
	AH01.1	16.994	16.763	0,99	O1-MCC	5.837	0	34,82	16.994	16.763	0,99	O1-MCC	5.837	0	34,82	Residencial
AH-02 Ensanche Intensivo	AH-02	60.547	34.013	0,56	O2-Ensanche	3.459	0	10,17	60.547	34.013	0,56	O2-Ensanche	3.459	0	10,17	Residencial
	AH-02.1	1.747	1.302	0,75	Ord-8 Comercial	0	0	0,00	1.434	1.350	0,79	O2-Ensanche	470	0	34,79	Residencial
AH-03 Ensanche Extensivo	AH-03	208.645	67.012	0,32	O3-UI	32.356	25.666	86,58	208.645	67.012	0,32	O3-UI	32.356	25.666	86,58	Residencial
	AH-03.1	14.187	13.814	0,97	O3-UI	0		0,00	14.187	13.814	0,97	O3-UI	2.578		18,66	Residencial
AH-04 Sector R-1	AH-04	64.717	26.595	0,32	O3-UI	9.792	0	36,82	64.717	26.595	0,32	O3-UI	9.792	0	36,82	Residencial
AH-05 Industrial	AH-05	1.023.236	396.831	0,39	O5-Industria Nido O6- Industria Adosada O7-Industria Exenta	9.171	3.641	3,23	1.023.236	396.831	0,39	O5-Industria Nido	9.171	3.641	3,23	Industrial
	AH-05.1	26.860	8.964	0,33		0	0	0,00	25.287	15.661	0,62	O2-Ensanche	4.699		30,01	Residencial
	AH-05.2	6.886	4.250	0,62		0	0	0,00	7.386	5.993	0,81	O3-UI	1.907		31,82	Residencial
	AH-05.3	4.891	2.612	0,53		0	0	0,00	12.117	9.310	0,77	O3-UI	3.570		38,35	Residencial
	AH-05.4	34.878	14.302	0,41		1.358	0	9,50	34.965	13.960	0,40	O7-Industria Exenta	6.483	249	48,22	Industrial
	AH-05.5	16.790	2.781	0,17		0	0	0,00	15.824	12.529	0,79	O3-UI	1.906	2.441	34,70	Residencial
	AH-05.6	20.253	1.589	0,08		0	0	0,00	21.315	9.310	0,77	O2-Ensanche	2.795		30,02	Residencial
AH-06 Sector SI-4.2	AH-06	23.337	9.002	0,39		2.334	933	36,30	23.337	16.436	0,77	O7-Industria Exenta	2.334	933	36,30	Industrial

Cuadro de áreas homogéneas existentes y propuestas. Fuente: Elaboración Propia



4.1.2.3. Suelo Urbanizable

Constituyen el Suelo Urbanizable, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 15 de la LSCM, no tengan la condición de suelo urbano o suelo no urbanizable en el PG, y éste los incluya a esta clase de suelo. Estos suelos podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística, en el propio PG, y en su caso en las Instrucciones técnicas de Planeamiento que se aprueben.

El suelo urbanizable se divide en dos categorías primarias, según sus características en función de lo definido en el artículo 15.2 de la LSCM.

4.1.2.3.1. Categoría de suelo urbanizable sectorizado

Integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y dividiéndose en recintos denominados sectores.

Estos suelos tienen dimensiones y características adecuadas para ser espacios y desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión.

El suelo urbanizable sectorizado conforma un único área de reparto con un coeficiente de Aprovechamiento unitario de 0,4038 m²c/m²sUAs

Estos suelos se estructuran en tres usos globales diversos:

- Uso Residencial: se ubica en la proximidad con la zona residencial existente, situada en el norte de la trama urbana y un sector en el este para cerrar la trama urbana hasta la variante M-108. La ordenación estructurante de la zona norte se basa en un modelo geométrico articulado. Este modelo se desarrolla a partir de un nuevo viario de ronda compuesta por varios tramos entrelazados, colmatando de esta manera la trama urbana del norte. Además se quiere aprovechar las virtudes paisajísticas del entorno. Para garantizar la integración entre lo presente y lo propuesto, se han realizado múltiples conexiones con la trama viaria actual, en muchos casos mediante la prolongación de calles existentes y otras en fondo de saco. Este nuevo sistema de viario, en su conjunto, permite optimizar el flujo vehicular de este municipio de manera sustancial.
- Uso Industrial: se ha situado en el sur de la trama urbana ampliando la zona industrial donde por el oeste de la zona industrial existente hasta la conexión directa del nudo de la Radial R-2. Estos suelos se encuentran en una posición privilegiada, muy óptima para el uso que se va a desarrollar. Con estos suelos se pretende la mejora del tráfico de Ajalvir, creando la zona industrial en una zona que la conexión no viene directa por el núcleo urbano de Ajalvir.

Se plantean 2.698.448 m²s, para abastecer toda la demanda de suelo industrial que tiene en la actualidad el municipio de Ajalvir; en relación con la importante consolidación del corredor este Guadalajara-Madrid (Corredor de Henares), considerándose de un eje estratégico industrial, logístico y de actividades económicas, potenciando en sus municipios la actividad industrial altamente globalizada. El municipio de Ajalvir entra a formar parte de los municipios que conforman “El Henares”; encontrándose en una posición privilegiada; actuando como una puerta de comunicación entre el Este de España y Madrid; ocupa una posición estratégica en los territorios de difusión y de nuevas centralidades, reforzada por las carreteras de transporte que discurren por el término municipal.

- Uso Terciario-Comercial: se crea un punto de atracción con los municipios colindantes donde se ha incorporado al nuevo desarrollo un suelo terciario - comercial en el nudo de conexión de la carretera Estatal R-2 con un total de 27.202 m²s; para abastecer al nudo de conexión con un espacio de gasolinera, establecimiento, comercial, etc.



4.1.2.3.2. División del Suelo urbanizable Sectorizado

En el plano de Ordenación y gestión recoge la localización de los suelos urbanizables sectorizados propuestos y su delimitación en sectores.

A continuación, se expone la relación de sectores delimitados:

- **SUZ-R.01; SUZ-R.02 y SUZ-R.03:** Están situados al este de la trama urbana residencial de Ajalvir; colindante y haciendo de cierre con la carretera secundaria de variante M-108. Son sectores residenciales que mantienen la tipología unifamiliar y multifamiliar de baja densidad y dar continuidad a los viarios existentes de suelo urbano y así poder cerrar la malla urbana hasta la variante M-108.
- **SUZ R.04:** son los suelos que venían recogidos en las NNSS de 1991 como SR2. Es un sector residencial que mantiene la tipología unifamiliar y multifamiliar de baja densidad dando cierre de la malla urbana por el norte hasta la protección natural de la ZEPA/ZEC y llegando a unirse con los equipamientos y zonas verdes generales (polideportivo y piscina municipal) del municipio de Ajalvir; creando un cierre de la trama urbana atractivo para el municipio.
- **SUZ R.05, SUZ. R.06, SUZ-R.07:** situado al este de Ajalvir limita al este con suelo urbano consolidado y al este con la afectación Aeronáutica (terrenos rústicos). Se propone la ampliación residencial hacia el este, creando una variante de ronda de la comunicación para favorecer el tráfico del municipio de Ajalvir; así como la creación de un parque lineal de zona verde. La idea generadora es mantener la tipología de vivienda unifamiliar y multifamiliar de baja densidad y dar continuidad de los viarios existentes en suelo urbano; cerrando así la trama urbana mediante una ronda de comunicación explicada anteriormente.
- **SUZ R.08:** se encuentra colindante con el planeamiento en ejecución y desarrollo de SR1 de las NNSS de 1991. Es un sector residencial que mantiene la tipología unifamiliar y multifamiliar de baja densidad dando cierre de la malla urbana por el norte hasta la protección natural del ZEPA/ZEC. En estos suelos se encuentran nuevos suelos para el desarrollo de equipamientos donde se quiere incorporar el recinto ferial del municipio de Ajalvir.
- **SUZ. I.01:** Son los suelos que venían recogidos en las NNSS de 1991 como SUZ-I.05. Es un sector industrial que se ha modificado su tipología edificatoria: así como se ha reglado la flexibilidad de su uso logístico e industrial. Se encuentra situada al este de la trama urbana residencial. Se plantea el cierre de la zona antigua industrial para así crear el cosido del municipio de Ajalvir.

Este suelo como los demás suelos industriales o de actividades económicas se han planteado con la finalidad de abastecer y aumentar la competitividad industrial del municipio.

- **SUZ. I.02:** Estos suelos se encuentran cerrando la trama industrial por el este del municipio hasta llegar a la variante M-108. Estos suelos se han calificado como industrial para abastecer a toda la demanda de actividad logística e industrial que tiene el municipio de Ajalvir. Con estos suelos y los sectores residenciales SUZ-R.01; SUZ-R.02; y SUZ-R.03 cierra toda la zona del este hasta la protección natural del ZEC/ZEPA.

Este suelo como los demás suelos industriales o de actividades económicas se han planteado con la finalidad de abastecer y aumentar la competitividad industrial del municipio.



- **SUZ R.03, SUZ. R.04, SUZ-R.05:** Son los suelos destinados a la demanda industrial y logística en el corredor de Henares y municipio de Ajalvir. Se encuentran situados en la zona este de la trama urbana existente industrial. Estos suelos están pensados para crear parcelas de un mínimo de 50.000 m²s hasta aproximadamente 200.000 m²s. Se ha creado una ronda de comunicación para la conexión directa del nudo de la M-50 y R-2; y así no crear un problema de tráfico por la trama urbana existente tanto residencial como industrial en el municipio de Ajalvir.
- **SUZ T.01:** situado al sur del municipio; con conexión directa al nudo de la carretera principal M-50 y R-2. Se trata de un sector de uso terciario-comercial, planteado con la finalidad de dotar al municipio de un núcleo de actividad económica y de atracción; potenciando como en los demás sectores industriales la creación de empleo.

SECTORES	Superficie Total (m ²)	Coef. Edific. Bruta (m ² _c /m ² _s)	Edific. Máxima (m ² _c)	Nº de Viviendas	
				Densidad (viv/Ha)	Total
SUZ-R.01	68.436	0,2900	19.846	18	123
SUZ-R.02	67.677	0,2900	19.626	18	122
SUZ-R.03	41.630	0,2900	12.073	18	75
SUZ-R.04	52.330	0,2900	15.176	18	94
SUZ-R.05	98.587	0,2900	28.590	18	177
SUZ-R.06	194.800	0,2900	56.492	18	351
SUZ-R.07	185.215	0,2900	53.712	18	333
SUZ-R.08	36.052	0,2900	10.455	18	65
SUZ-I.01	95.254	0,4038	38.464		
SUZ-I.02	196.225	0,4038	79.236		
SUZ-I.03	493.367	0,4038	199.222		
SUZ-I.04	1.291.219	0,4038	521.394		
SUZ-I.05	622.383	0,4038	251.318		
SUZ-T.01	27.202	0,3500	9.521		
SUBTOTALSUZ	3.470.377		1.315.125		1.341

Superficie de suelo urbanizable sectorizado. Fuente Elaboración Propia

Régimen urbanístico en el suelo urbanizable sectorizado

El régimen urbanístico de aplicación será el mismo que se establece para el suelo urbano no consolidado en el Art. 20 de la Ley 9/2001 y haciendo referencia al derecho de los propietarios de la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos. Sujeto, en cualquier caso, al desarrollo de planeamiento parcial para su desarrollo y la reparcelación, buscando determinar la equidistribución de beneficios y cargas y garantizar las cesiones de suelo público, así como la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo.

4.1.2.3.3. Categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

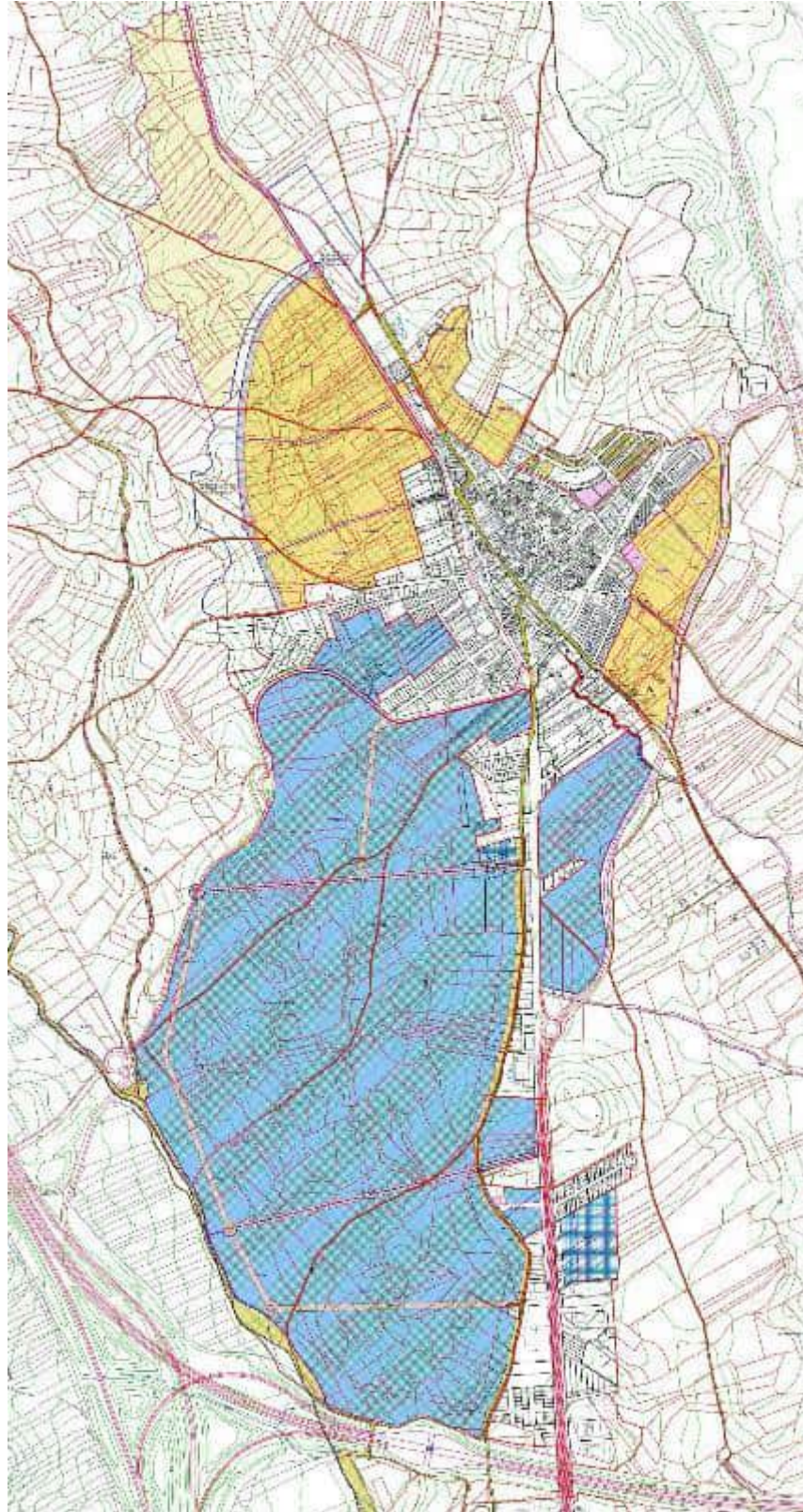
Estos suelos se localizan un poco más alejado de la trama urbana, colindante al suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial. Se establecerán en fases posteriores condiciones mínimas para su sectorización y su posterior ordenación pormenorizada, como superficie mínima de suelo, uso global preferente, conexiones con la trama urbana del suelo sectorizado, etc.



Régimen urbanístico en el suelo urbanizable no sectorizado.

El régimen urbanístico de esta categoría de suelo se equipará al suelo no urbanizable de protección en tanto en cuanto no se redacta el Plan de Sectorización correspondiente que permite la redacción del planeamiento de desarrollo.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	%
URBANIZABLE	Sectores uso global residencial	744.726	
	Sectores uso global industrial	2.698.448	
	Sectores uso global terciario	27.202	
	Sectorizado	3.470.377	18%
	No sectorizado	364.581	2%
	URBANIZABLE	3.834.958	19%



Sectores de suelo urbanizable. Fuente: Elaboración Propia



4.1.3. Elementos estructurantes del Sistema de redes públicas

4.1.3.1. Aspectos generales

Conforme al Artículo 35.2-b de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, y con carácter de determinación estructurante, el presente Plan General define las Redes Públicas Estructurantes de la Ordenación Urbana del municipio. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población de Ajalvir.

Conforme al artículo 36.1 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, constituyen las redes públicas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos; según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

4.1.3.2. Niveles de redes públicas

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 9/2001 se distinguen los siguientes niveles jerárquicos de redes públicas:

- Redes supramunicipales: Dotaciones públicas correspondientes a la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
- Redes Generales: Dotaciones urbanísticas públicas al servicio del conjunto del municipio, sin adscripción específica a ningún ámbito concreto. Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo adoptado para el municipio.

En el plan general, las infraestructuras viarias se han diseñado a criterios de funcionalidad, jerarquización y continuidad en la trama. Se han establecido diferentes secciones en función de la importancia de cada una.

De igual forma, los suelos para nuevos equipamientos se han disgregado en base criterios de un reparto equilibrado, en las proximidades de los equipamientos existentes.

Las zonas verdes se han ubicado en base a criterios de esponjamiento de tejido urbano o a la creación de nuevos parques públicos en puntos estratégicos, aprovechando las zonas de vistas al oeste del municipio.

- Redes Locales: Elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio. La definición de las primeras corresponde a las determinaciones estructuras del presente Plan general, correspondiendo la definición de las Redes Locales a las Determinaciones Pormenorizadas.

Estas redes no se han delimitado ni grafiado en los sectores de suelo urbanizable sectorizado dado que tiene el carácter de una determinación de ordenación pormenorizada. Por lo tanto corresponde a la ordenación pormenorizada del planeamiento, a redactar y tramitar mediante Plan Parcial después de la aprobación definitiva del Plan General. Se tratará en cualquier caso, de conseguir un reparto equilibrado de estas redes y de incorporarles en la trama urbana proyectada, evitando ubicaciones marginales y “restantes”.



4.1.3.3. Clasificación de las redes Públicas

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, las redes públicas se clasifican de la siguiente manera:

- Redes de Infraestructuras:
 - o Redes de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias, ...
 - o Redes de vías pecuarias
- Redes de Equipamientos
 - o Red de equipamientos sociales tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos demás usos de interés social.
- Redes Verdes
 - o Redes de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
- Redes de Servicios Urbanos
 - o Red de servicios urbanos tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.

Los planos de ordenación del presente plan general contienen la definición de los suelos asignados a estas diferentes redes.

4.1.3.4. Cumplimiento de estándares y carácter funcional del sistema de redes

Las redes generales de infraestructuras viarias, equipamientos, servicios urbanos y zonas verdes se distribuyen de la siguiente manera:

La reserva de suelo para la red general de infraestructuras se dedica completamente a infraestructuras de comunicación viaria. La ordenación estructurante ha trazado un sistema funcional y jerarquizado que deberá ser completado y mallado por la ordenación pormenorizada. Se prevé que estas redes ocuparán una superficie total de 143.051 m²s

La reserva de suelo para la red general de equipamientos sociales y servicios se definen en la ordenación estructurante. Se ha tratado de mejorar su funcionalidad y flexibilidad de cara a la definición exacta de su destino en el futuro; incorporando estos suelos colindantes a los equipamientos existentes; así hay un refuerzo del área de los equipamientos ya ejecutados. Además se han propuesto otros equipamientos en otras zonas del municipio para crear un municipio con alto nivel de redes. Se prevé que la superficie total de esta red será de 89.030 m²s.

Las zonas verdes y los espacios libres de carácter general se han ubicado procurando crear continuidad entre los mismos y con una extensión suficiente para dar carácter e identidad a los nuevos parques públicos, que esponjarán el tejido urbano. Se prevé que su superficie total asciende a 125.166 m²s superando legalmente el estándar mínimo.

Además se han creado en cada interior de los sectores una reserva de suelo para redes generales; y así crear un estándar igualitario de redes generales para todos los suelos urbanizables sectorizados con una superficie total de 77.735 m²s. La localización de esta red general será propuesta en el plan parcial propio del sector y su calificación será otorgada según la demanda del suelo en el momento de su ejecución.



SECTORES	Uso Global	Redes Supramunicipales Adscritas		Redes Generales Adscritas							Cesión RL			
		Interiores	Sup. (m²)	Interiores	Sup. (m²)		Exteriores	Sup. Total (m²)	m²s/100m² c	m²s/100 m²c (obligatorio)	Cesion 30m²s/100 m²e	Sup Total RL		
AA-R1	Residencial			RG-RV.07	2.527					2.527	20,17	20,00	3.759	4.347
AA-R2	Residencial			RG-RV.08	4.509					4.509	27,44	20,00	4.931	5.011
AA-R3	Residencial			RG-EQ.05	279					279	20,65	20,00	405	470
AA-R4	Residencial			RG_RV.09/RG_EQ.06	4.681					4.681	29,89	20,00	4.698	7.572
AA-R5	Residencial			RG-RV.10	1.199					1.199	20,00	20,00	1.798	1.907
AA-R6	Residencial			RG-RV.11	1.897					1.897	20,38	20,00	2.793	3.570
SUBTOTAL SUNCResidencial										15.092			18.384	22.878
AA-I1	Act. Económicas													6.732
AA-I2	Act. Económicas													
AA-I3	Act. Económicas													
AA-I4	Act. Económicas													
AA-I5	Act. Económicas	RS_VP.05	1.640,25											
SUBTOTALSUNCActEconómicas			1.640											
SUZPI-I01	Act. Económicas													
SUZ-PI.01	Residencial			RG						17.349	65,23	20,00		
SUBTOTALSUZPI										17.349				
SUZ-R.01	Residencial	RS_VP.01	5.797,50			1.134				5.202	6.336	31,93	20,00	
SUZ-R.02	Residencial					1.122				5.144	6.266	31,93	20,00	
SUZ-R.03	Residencial					690				3.164	3.854	31,93	20,00	
SUZ-R.04	Residencial			RG-EQ.02	4.831	15				0	4.845	31,93	20,00	
SUZ-R.05	Residencial			RG-RV.01	4.817	1.634				2.677	9.128	31,93	20,00	
SUZ-R.06	Residencial			RG-RV.02	10.643	3.229				4.165	18.036	31,93	20,00	
SUZ-R.07	Residencial			RG-RV.03	17.149	0				0	17.149	31,93	20,00	
SUZ-R.08	Residencial			RG-EQ.03	3.338	0	RG_INT	RG_ZV.01	RG-EQ.01	0	3.338	31,93	20,00	
SUZ-I.01	Act. Económicas					2.447				9.833	12.280	31,93		
SUZ-I.02	Act. Económicas					5.040				20.256	25.297	31,93		
SUZ-I.03	Act. Económicas	RS_VP.02	201,25	RG_RV.04	23.971	12.673				26.959	63.604	31,93		
SUZ-I.04	Act. Económicas	RS_VP.03	20.183,59	RG_RV.05	42.023	33.168				91.270	166.460	31,93		
SUZ-I.05	Act. Económicas	RS_VP.04	17.767,86	RG_RV.06	31.818	15.987				32.431	80.236	31,93		
SUZ-T.01	Terciario					596				2.443	3.040	31,93	20,00	
SUBTOTALSUZ			43.950		138.589					203.546	419.870			



4.1.4. Modelos de Gestión

4.1.4.1. Usos globales

Conforme al artículo 38.1 de la Ley 9/2001, de suelo de la Comunidad de Madrid, con el fin de definir el destino funcional que se atribuye a las distintas áreas homogéneas; en los ámbitos de actuación en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable, en relación con el conjunto del término municipal: El plan general Asigna una serie de usos globales conforme a lo indicado en el plano de ordenación.

A continuación se adjunta una tabla de clasificación y categorización con la diferenciación de los usos globales.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		Superficie (m ²)	%
URBANO	Consolidado		1.547.461	7,81%
		Sectores uso global Residencial	83.641	
		Sectores uso global Industrial	118.916	
	No Consolidado		202.557	1,02%
			1.750.018	8,83%
URBANIZABLE		Sectores uso global residencial	744.726	
		Sectores uso global industrial	2.698.448	
		Sectores uso global terciario	27.202	
	Sectorizado		3.470.377	18%
	No sectorizado		364.581	2%
		3.834.958	19%	

4.1.4.2. Viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección pública

Conforme al artículo 38.2 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, de la edificabilidad residencial total de los sectores de suelo urbanizable se reserva un 30% para viviendas de protección pública y en los ámbitos de actuación de suelo urbano se reserva un 10%, tanto en renta básica como de precio limitado. En el siguiente cuadro se aprecia la reserva correspondiente:

SECTOR	USO GLOBAL	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Edificabilidad VL	Edificabilidad VP	% protegida
AA-R1	Residencial	15.824	12.529	11.276	1.253	10%
AA-R2	Residencial	21.315	16.436	14.792	1.644	10%
AA-R3	Residencial	1.712	1.350	1.215	135	10%
AA-R4	Residencial	25.287	15.661	14.095	1.566	10%
AA-R5	Residencial	7.386	5.993	5.393	599	10%
AA-R6	Residencial	12.117	9.310	8.379	931	10%
SUZ-R.01	Residencial	68.436	19.846	13.892	5.954	30%
SUZ-R.02	Residencial	67.677	19.626	13.739	5.888	30%
SUZ-R.03	Residencial	41.630	12.073	8.451	3.622	30%
SUZ-R.04	Residencial	52.330	15.176	10.623	4.553	30%
SUZ-R.05	Residencial	98.587	28.590	20.013	8.577	30%
SUZ-R.06	Residencial	194.800	56.492	39.544	16.948	30%
SUZ-R.07	Residencial	185.215	53.712	37.599	16.114	30%
SUZ-R.08	Residencial	36.052	10.455	7.319	3.137	30%
TOTAL		828.367	277.249	206.330	70.919	



4.1.4.3. Coeficientes de homogenización y aprovechamiento unitario

A efectos de dar cumplimiento al Artículo 84 de la Ley 9/2001 y en razón de los usos globales (característicos) de los distintos sectores, y con el fin de hacer justa la equidistribución necesaria, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización en función del uso característico, tomando como referencia su valor de mercado, la experiencia y otros planeamiento recientes.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 42.6.b) de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General debe definir los coeficientes de ponderación y homogeneización entre los usos pormenorizados

Dado que el uso mayoritario es el Industrial, por ser que mayor edificabilidad tienen en el Plan, se le asigna el coeficiente de 1,00. En base a precios de mercado, el m²c de este uso se comercializa a 736,07 €/m². La repercusión del m² de suelo se obtiene por el método residual, descontando del precio de venta el coste de edificación y de los gastos generales y de beneficio, lo que arroja un total de 248,85 €/m²s de repercusión de suelo.

Las viviendas de protección, en base al real decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, al decreto 74/2009, de 30 de julio, y a la orden 116/2008, de 1 de Abril. En base a la legislación vigente, la repercusión máxima del m²s no podrá ser superior a un 20% del precio de venta del m²c, por lo que la repercusión de suelo de la vivienda protegida de VPPB es de 330,94 €/m²s y vivienda protegida VPPL es de 356,17 €/m²s.

La vivienda libre multifamiliar y unifamiliar (Ajalvir se encuentra en los mismos valores de suelo); en base del estudio de mercado, arroja un precio medio de 1.632,44 €/m². La repercusión del m² de suelo se obtiene por el método residual, descontando del precio de venta el coste de edificación y de los gastos generales y del beneficio; lo que arroja un total de 371,11 €/m²s de repercusión de suelo.

El uso de terciario; en base del estudio de mercado, arroja un precio medio de 1.177,03 €/m². La repercusión del m² de suelo se obtiene por el método residual, descontando del precio de venta el coste de edificación y de los gastos generales y del beneficio; lo que arroja un total de 286,94 €/m²s de repercusión de suelo.

En base a estos datos y tomado como unidad el valor del uso de la vivienda protegida, por ser el único cierto, el resto de los coeficientes se justifican en función de su relación respecto a este, lo que resulta:

Uso	Valor de repercusión (€)	Coef. Homogeneización PG
Industrial	248,85 €	1,000
Vivienda Libre Multifamiliar y Unifamiliar	371,11 €	1,491
Vivienda Protegida VPPB	330,94 €	1,330
Vivienda Protegida VPPL	356,17 €	1,431
Terciario-Comercial	286,94 €	1,15

El coeficiente de homogenización del resto de usos no definidos en la tabla anterior se podrá calcular utilizando el mismo método, pudiéndose actualizar los aquí definidos en ellos en sus planeamiento de desarrollo, en base a los precios de mercado en el momento de su redacción.

El aprovechamiento Unitario del área de Reparto es de 0,4038 m²c de uso característico/m²s incluido en el área de reparto, y de acuerdo con la legislación vigente el aprovechamiento patrimonializable por los propietarios correspondientes al 90% de esa cantidad; es decir, 0,3634 m²c de uso característico/m²s aportado.



SECTORES	Uso Global	Superficie Neta (sin Redes) (m ²)	Superficie Total (m ²)	Coef. Edific. Bruta (m ² /m ² _s)	Edific. Máxima (m ² _c)	Aprovechamiento												
						Viv. Libre			Viv. Protegida			Industrial-Actividades Económicas			Aprov. Total (UA s)	Aprov. Unitario	Cesión Aprov. 10% (UA s)	
						Edificab. (m ² c)	Coef. Homog.	Aprov. (UA s)	Edificab. (m ² c)	% sobre edif. resid.	Coef. Homog.	Aprov. (UA s)	Edificab. (m ² c)	Coef. Homog.				Aprov. (UA s)
SUZ-R.01	Residencial	56.302	68.436	0,2900	19.846	13.892	1,419	19.713	5.954	30,00%	1,330	7.919				27.632	0,4038	2.763
SUZ-R.02	Residencial	61.411	67.677	0,2900	19.626	13.739	1,419	19.495	5.888	30,00%	1,330	7.831				27.326	0,4038	2.733
SUZ-R.03	Residencial	37.775	41.630	0,2900	12.073	8.451	1,419	11.992	3.622	30,00%	1,330	4.817				16.809	0,4038	1.681
SUZ-R.04	Residencial	47.484	52.330	0,2900	15.176	10.623	1,419	15.074	4.553	30,00%	1,330	6.055				21.129	0,4038	2.113
SUZ-R.05	Residencial	89.459	98.587	0,2900	28.590	20.013	1,419	28.399	8.577	30,00%	1,330	11.408				39.806	0,4038	3.981
SUZ-R.06	Residencial	176.764	194.800	0,2900	56.492	39.544	1,419	56.114	16.948	30,00%	1,330	22.540				78.654	0,4038	7.865
SUZ-R.07	Residencial	168.066	185.215	0,2900	53.712	37.599	1,419	53.352	16.114	30,00%	1,330	21.431				74.784	0,4038	7.478
SUZ-R.08	Residencial	32.714	36.052	0,2900	10.455	7.319	1,419	10.385	3.137	30,00%	1,330	4.172				14.557	0,4038	1.456
SUZ-I.01	Act. Económicas	82.974	95.254	0,4038	38.464								38.464	1,00	38.464	38.464	0,4038	3.846
SUZ-I.02	Act. Económicas	170.929	196.225	0,4038	79.236								79.236	1,00	79.236	79.236	0,4038	7.924
SUZ-I.03	Act. Económicas	429.562	493.367	0,4038	199.222								199.222	1,00	199.222	199.222	0,4038	19.922
SUZ-I.04	Act. Económicas	1.104.575	1.291.219	0,4038	521.394								521.394	1,00	521.394	521.394	0,4038	52.139
SUZ-I.05	Act. Económicas	524.379	622.383	0,4038	251.318								251.318	1,00	251.318	251.318	0,4038	25.132
SUZ-T.01	Terciario	24.163	27.202	0,3500	9.521								9.521	1,15	10.983	10.983	0,4038	1.098
SUBTOTALSUZ		3.006.557	3.470.377		1.315.125											1.401.313	0,4038	140.131



4.1.4.4. Orden de prioridad y condiciones temporales de desarrollo

Conforme a lo establecido Enel artículo 45.2.f de la LSCM, el presente Plan General establece un plazo de 2 años desde la entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación definitiva en el BOCM, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelos en los sectores de suelo urbanizable, que no es otro que la formulación de la iniciativa privada.

El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder, si así lo estimará necesario, a la sustitución del sistema de actuación conforme se establece en el artículo 104 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

4.2. Infraestructuras Territoriales Propuestas

4.2.1. Infraestructuras de Abastecimiento

4.2.1.1. Infraestructuras de Abastecimiento Existente

Se redacta este punto en 1.7. Infraestructuras territoriales del Volumen1.- Documentación Informativa; según lo recogida en la documentación aportada por el Canal de Isabel II.

4.2.1.2. Cálculo de caudales

El cálculo de la demanda de abastecimiento de agua se realiza aplicando las dotaciones medias en función de los usos de acuerdo con las Normas para el Abastecimiento de Agua del C'YII, a los datos urbanísticos obtenidos del planeamiento vigente y a las previsiones de crecimiento planteadas en el documento de avance del Plan General.

En cuanto a la dotación precisa para servicio a las nuevas edificaciones, y para establecer una primera aproximación a los consumos reales que se demandarán, se parte de los parámetros de uso establecidos en el documento de las Normas para redes de abastecimiento publicadas por el Canal de Isabel en 2021.

En dicho documento establece que las dotaciones de cálculo para los consumos urbanos residencial, terciario, dotacional, industrial y para riego de zonas verdes serán las indicadas en la siguiente tabla:

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m ² edificable y día)	Zonas verdes (l/m ² y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m ² edificable y día)	Viviendas multifamiliares (l/m ² edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

Dotaciones de cálculo. Fuente: Canal de Isabel II.

En el cuadro siguiente se recogen los cálculos realizados de acuerdo con los datos de planificación urbanística prevista.



REQUERIMIENTOS DE ABASTECIMIENTO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS								
Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Superficie	Sup. Construida (m2c)	Dotación	Demanda (l/día)	Demanda (m3/día)	Consumo (l/seg)
Urbano No Consolidado Residencial	AA-R1	Residencial	13.297 m ²	12.529 m2c	9,50 l/m ² /día	119.028,54 l/día	119,03 m3/día	1,38 l/seg
	AA-R2	Res. Multifamiliar	16.805 m ²	16.436 m2c	8,00 l/m ² /día	131.486,70 l/día	131,49 m3/día	1,52 l/seg
	AA-R3	Res. Multifamiliar	1.434 m ²	1.350 m2c	8,00 l/m ² /día	10.796,73 l/día	10,80 m3/día	0,12 l/seg
	AA-R4	Res. Multifamiliar	20.606 m ²	15.661 m2c	8,00 l/m ² /día	125.289,28 l/día	125,29 m3/día	1,45 l/seg
	AA-R5	Res. Multifamiliar	6.187 m ²	5.993 m2c	8,00 l/m ² /día	47.941,49 l/día	47,94 m3/día	0,55 l/seg
	AA-R6	Residencial	10.220 m ²	9.310 m2c	9,50 l/m ² /día	88.443,84 l/día	88,44 m3/día	1,02 l/seg
Subtotal Demanda SUNC Residencial			68.549 m²	61.278 m2c	-	522.986,58 l/día	522,99 m3/día	6,05 l/seg
Urbano No Consolidado AA Económicas	AA-I1	AA Económicas	34.965 m ²	13.960 m2c	8,00 l/m ² /día	111.679,62 l/día	111,68 m3/día	1,29 l/seg
	AA-I2	AA Económicas	8.758 m ²	3.920 m2c	8,00 l/m ² /día	31.361,00 l/día	31,36 m3/día	0,36 l/seg
	AA-I3	AA Económicas	51.314 m ²	18.440 m2c	8,00 l/m ² /día	147.516,80 l/día	147,52 m3/día	1,71 l/seg
	AA-I4	AA Económicas	13.789 m ²	5.195 m2c	8,00 l/m ² /día	41.561,53 l/día	41,56 m3/día	0,48 l/seg
	AA-I5	AA Económicas	8.450 m ²	3.380 m2c	8,00 l/m ² /día	27.040,22 l/día	27,04 m3/día	0,31 l/seg
Subtotal Demanda SUNC AA Económicas			117.276 m²	44.895 m2c	-	359.159,17 l/día	359,16 m3/día	4,16 l/seg
Planeamiento Incorporado	SUZPH-01	AA Económicas	24.222 m ²	8.720 m2c	8,00 l/m ² /día	69.759,36 l/día	69,76 m3/día	0,81 l/seg
	SUZ-PI.01	Residencial	64.717 m ²	26.595 m2c	9,50 l/m ² /día	252.652,50 l/día	252,65 m3/día	2,92 l/seg
Subtotal Demanda SUZPI			88.939 m²	35.315 m2c	-	322.411,86 l/día	322,41 m3/día	3,73 l/seg
Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Superficie	Sup. Edificable (m2sc)	Dotación	Demanda (l/día)	Demanda (m3/día)	Consumo (l/seg)
Suelo Urbanizable Residencial	SUZ-R.01	Residencial	56.302 m ²	19.846 m2c	9,50 l/m ² /día	188.540,36 l/día	188,54 m3/día	2,18 l/seg
		ZV	2.977 m ²		1,50 l/m ² /día	4.465,43 l/día	4,47 m3/día	0,05 l/seg
		EQ	2.977 m ²	2.977 m2c	8,00 l/m ² /día	23.815,62 l/día	23,82 m3/día	0,28 l/seg
	SUZ-R.02	Residencial	61.411 m ²	19.626 m2c	9,50 l/m ² /día	186.451,08 l/día	186,45 m3/día	2,16 l/seg
		ZV	2.944 m ²		1,50 l/m ² /día	4.415,95 l/día	4,42 m3/día	0,05 l/seg
		EQ	2.944 m ²	2.944 m2c	8,00 l/m ² /día	23.551,71 l/día	23,55 m3/día	0,27 l/seg
	SUZ-R.03	Residencial	37.775 m ²	12.073 m2c	9,50 l/m ² /día	114.693,50 l/día	114,69 m3/día	1,33 l/seg
		ZV	1.811 m ²		1,50 l/m ² /día	2.716,43 l/día	2,72 m3/día	0,03 l/seg
		EQ	1.811 m ²	1.811 m2c	8,00 l/m ² /día	14.487,60 l/día	14,49 m3/día	0,17 l/seg
	SUZ-R.04	Residencial	47.484 m ²	15.176 m2c	9,50 l/m ² /día	144.167,84 l/día	144,17 m3/día	1,67 l/seg
		ZV	2.276 m ²		1,50 l/m ² /día	3.414,50 l/día	3,41 m3/día	0,04 l/seg
		EQ	2.276 m ²	2.276 m2c	8,00 l/m ² /día	18.210,67 l/día	18,21 m3/día	0,21 l/seg
	SUZ-R.05	Residencial	89.459 m ²	28.590 m2c	9,50 l/m ² /día	271.607,58 l/día	271,61 m3/día	3,14 l/seg
		ZV	4.289 m ²		1,50 l/m ² /día	6.432,81 l/día	6,43 m3/día	0,07 l/seg
		EQ	4.289 m ²	4.289 m2c	8,00 l/m ² /día	34.308,33 l/día	34,31 m3/día	0,40 l/seg
	SUZ-R.06	Residencial	176.764 m ²	56.492 m2c	9,50 l/m ² /día	536.674,50 l/día	536,67 m3/día	6,21 l/seg
		ZV	8.474 m ²		1,50 l/m ² /día	12.710,71 l/día	12,71 m3/día	0,15 l/seg
		EQ	8.474 m ²	8.474 m2c	8,00 l/m ² /día	67.790,46 l/día	67,79 m3/día	0,78 l/seg
	SUZ-R.07	Residencial	168.066 m ²	53.712 m2c	9,50 l/m ² /día	510.266,12 l/día	510,27 m3/día	5,91 l/seg
		ZV	8.057 m ²		1,50 l/m ² /día	12.085,25 l/día	12,09 m3/día	0,14 l/seg
		EQ	8.057 m ²	8.057 m2c	8,00 l/m ² /día	64.454,67 l/día	64,45 m3/día	0,75 l/seg
	SUZ-R.08	Residencial	32.714 m ²	10.455 m2c	9,50 l/m ² /día	99.323,80 l/día	99,32 m3/día	1,15 l/seg
		ZV	1.568 m ²		1,50 l/m ² /día	2.352,41 l/día	2,35 m3/día	0,03 l/seg
		EQ	1.568 m ²	1.568 m2c	8,00 l/m ² /día	12.546,16 l/día	12,55 m3/día	0,15 l/seg
Subtotal Demanda SUZ Residencial			734.766 m²	248.367 m2c	-	2.359.483,51 l/día	2.359,48 m3/día	27,31 l/seg
Suelo Urbanizable AA EE	SUZ-I.01	AA Económicas	82.974 m ²	38.464 m2c	8,00 l/m ² /día	307.709,29 l/día	307,71 m3/día	3,56 l/seg
	SUZ-I.02	AA Económicas	170.929 m ²	79.236 m2c	8,00 l/m ² /día	633.886,54 l/día	633,89 m3/día	7,34 l/seg
	SUZ-I.03	AA Económicas	429.562 m ²	199.222 m2c	8,00 l/m ² /día	1.593.772,37 l/día	1.593,77 m3/día	18,45 l/seg
	SUZ-I.04	AA Económicas	1.104.575 m ²	521.394 m2c	8,00 l/m ² /día	4.171.155,02 l/día	4.171,16 m3/día	48,28 l/seg
	SUZ-I.05	AA Económicas	524.379 m ²	251.318 m2c	8,00 l/m ² /día	2.010.544,58 l/día	2.010,54 m3/día	23,27 l/seg
	SUZ-T.01	Terciario	24.163 m ²	9.521 m2c	8,00 l/m ² /día	76.166,50 l/día	76,17 m3/día	0,88 l/seg
Subtotal Demanda SUZ AA Económicas			2.336.582 m²	1.099.154 m2c	-	8.793.234,31 l/día	8.793,23 m3/día	101,77 l/seg
Demanda TOTAL nuevos desarrollos							12.357 m3/día	143,02 l/seg
Denominación	Uso	Superficie	Sup. Edificable (m2sc)	Dotación	Demanda (l/día)	Demanda (m3/día)	Consumo (l/seg)	
RG-EQ.01	EQ	78.380 m ²	78.380 m2c	8,00 l/m ² /día	627.041,18 l/día	627,04 m3/día	7,26 l/seg	
RG-EQ.02	EQ	4.831 m ²	4.831 m2c	8,00 l/m ² /día	38.644,89 l/día	38,64 m3/día	0,45 l/seg	
RG-EQ.03	EQ	3.338 m ²	3.338 m2c	8,00 l/m ² /día	26.704,55 l/día	26,70 m3/día	0,31 l/seg	
RG-EQ.05	EQ	279 m ²	279 m2c	8,00 l/m ² /día	2.229,93 l/día	2,23 m3/día	0,03 l/seg	
RG-EQ.06	EQ	2.182 m ²	2.182 m2c	8,00 l/m ² /día	17.458,71 l/día	17,46 m3/día	0,20 l/seg	
RG-ZV.01	ZV	125.166 m ²	0 m2c	1,50 l/m ² /día	187.748,28 l/día	187,75 m3/día	2,17 l/seg	
Demanda TOTAL Redes generales							900 m3/día	10,41 l/seg

De acuerdo con la tabla anterior, se considera que los nuevos desarrollos tendrán los siguientes consumos estimados referidos a caudales medios:



Resumen de requerimientos de abastecimiento de nuevos desarrollos				
Usos	Sup. (m2) o (m2c)	Dotación (l/m2 y día)	Consumo (m3/día)	Consumo (l/seg)
Residencial	336.240,16 m2c	9,50 l/m2/día	3.135,12 m3/día	36,29 l/seg
AA Económicas	1.152.769,10 m2c	8,00 l/m2/día	9.222,15 m3/día	106,74 l/seg
Equipamientos Públicos	89.009,91 m2c	8,00 l/m2/día	712,08 m3/día	8,24 l/seg
Zonas verdes	125.166 m2	1,50 l/m2/día	187,75 m3/día	2,17 l/seg
TOTAL			13.257 m3/día	153,44 l/seg

Los valores anteriores responden a los consumos estimados en relación a nuevos desarrollos.

A continuación, se ha analizado el consumo actual del municipio. Para la parte asociada a las viviendas y usos industriales. De acuerdo con los datos obtenidos del canal de Isabel II y la base de datos estadísticos "Almudena" de la Comunidad de Madrid hay una estimación de consumo actual de 360.910 m³/año. Además, se ha considerado una aproximación de viviendas nuevas en suelos vacantes, analizadas en el estudio de áreas homogéneas de este documento (136 viviendas en suelo vacante)

REQUERIMIENTOS DE ABASTECIMIENTO ACTUALES *							
Clase de Suelo	Uso	Superficie (m2)	Habitantes Existentes	Habitantes Posibles	Dotación	Demanda (m3/día)	Consumo (l/seg)
Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado Actual (residencial-Industrial)	1.547.461 m ²	4.676 Hab		Variable	988,79 m3/día	11,44 l/seg
	Residencial vacante			340 Hab	220 l/hab/día	74,80 m3/día	0,87 l/seg
Subtotal Demanda Suelo Urbano Consolidado						1.063,59 m3/día	12,31 l/seg

*consumos estimados

Obtenido el caudal total demandado se comprobará si el depósito existente en la actualidad tiene capacidad suficiente para garantizar el abastecimiento a la zona servida durante las 24 horas incluyendo un volumen de reserva necesaria contra incendios, y no debiendo ser nunca inferior de la necesaria para 12 horas; según se recoge en las Normas para el Abastecimiento de Agua del CYII.

4.2.1.3. Infraestructuras Propuestas del Plan General

No existe una estación de tratamiento ETAP dentro del municipio de Ajalvir. El agua distribuida a toda la zona urbana del municipio proviene de la ETAP de Torrelaguna, que cuenta con una capacidad de servicio de **6.000 l/sg.**

El Ramal Este alimenta mediante su conducción principal a los municipios de Valdepiélagos, Talamanca de Jarama, Valdetorres de Jarama y en el municipio de Valdeolmos-Alapardo se bifurca conformando un anillo que abastece a Alalpardo, Fuente el Saz, Algete, Cobeña, **Ajalvir**, Daganzo de Arriba, Meco, Camarma de Esteruelas, Valdeavero, Fresno de Torote, Ribatejada y Valdeolmos.

En este Ramal empieza un depósito regulador situado en Algete y Cobeña con una capacidad de **36.000 m³.**

A continuación, se recoge la demanda estimada a techo de planeamiento de cada uno de los municipios que se abastece, en función de los desarrollos previstos en cada uno de ellos.



Distrito	VIV. MULTIF.	VIV. UNIF.	OTROS USOS (m ² edf.)	Qm (m ³ /d)	Qm (l/s)	Qp (l/s)
	Sp=120	200<Sp=400	IND. DOT Y TERC			
	0,9 (m ³ /vivi)	1,0 (m ³ /vivi)	0,04 (l/m ² /d)			
VALDEOLMOS	0	1.791	158.703	4.236,8	49,0	100,9
FUENTE EL SAZ	8.200	521	1.467.548	20.893,2	241,8	403,3
ALGETE	11.401	3.760	2.536.885	38.219,9	442,4	834,1
TORREJA	2.941	1.096	262.223	5.625,7	66,1	131,7
AJALVIR	258	787	960.853	10.050,6	116,3	228,8
DAGANZO	1.030	4.193	987.063	15.004,8	184,1	358,8
PARACUELLOS	3.066	7.292	1.654.582	29.532,2	341,8	648,8
TOTAL	26.894,0	19.350,0	8.020.871,0	124.483,2	1.440,5	2.681,3

Demanda estimada a techo del planeamiento de abastecimiento de agua. Fuente: Plan Especial de Infraestructuras del Ramal Este.

La Red de Abastecimiento de Agua en el Término Municipal de Ajalvir ha tenido un consumo, en el último año 2021, de **360.910 m³/año**. Esta red discurre por el Noroeste del municipio por el camino de los Olivos con una fundición dúctil de 500mm hasta el depósito con una capacidad de **4.000 m³**.

Con el desarrollo del Plan General, el caudal de demanda supone solamente un 2,56% de la capacidad de servicio de la ETAP de Torrelaguna, por lo que se estima que ésta tendrá capacidad suficiente para las demandas futuras del municipio.

El depósito actual en uso tiene una capacidad de 4.000 m³. De acuerdo con lo recogido anteriormente, se aconseja que la capacidad de los depósitos de regulación garantice el abastecimiento a la zona servida durante 24 horas, incluyendo un volumen de reserva necesaria contra incendios, y no debiendo ser nunca inferior de la necesaria para 12 horas.

Para el caudal medio actual, se tiene un consumo en 24 horas de 988,79 m³/día.

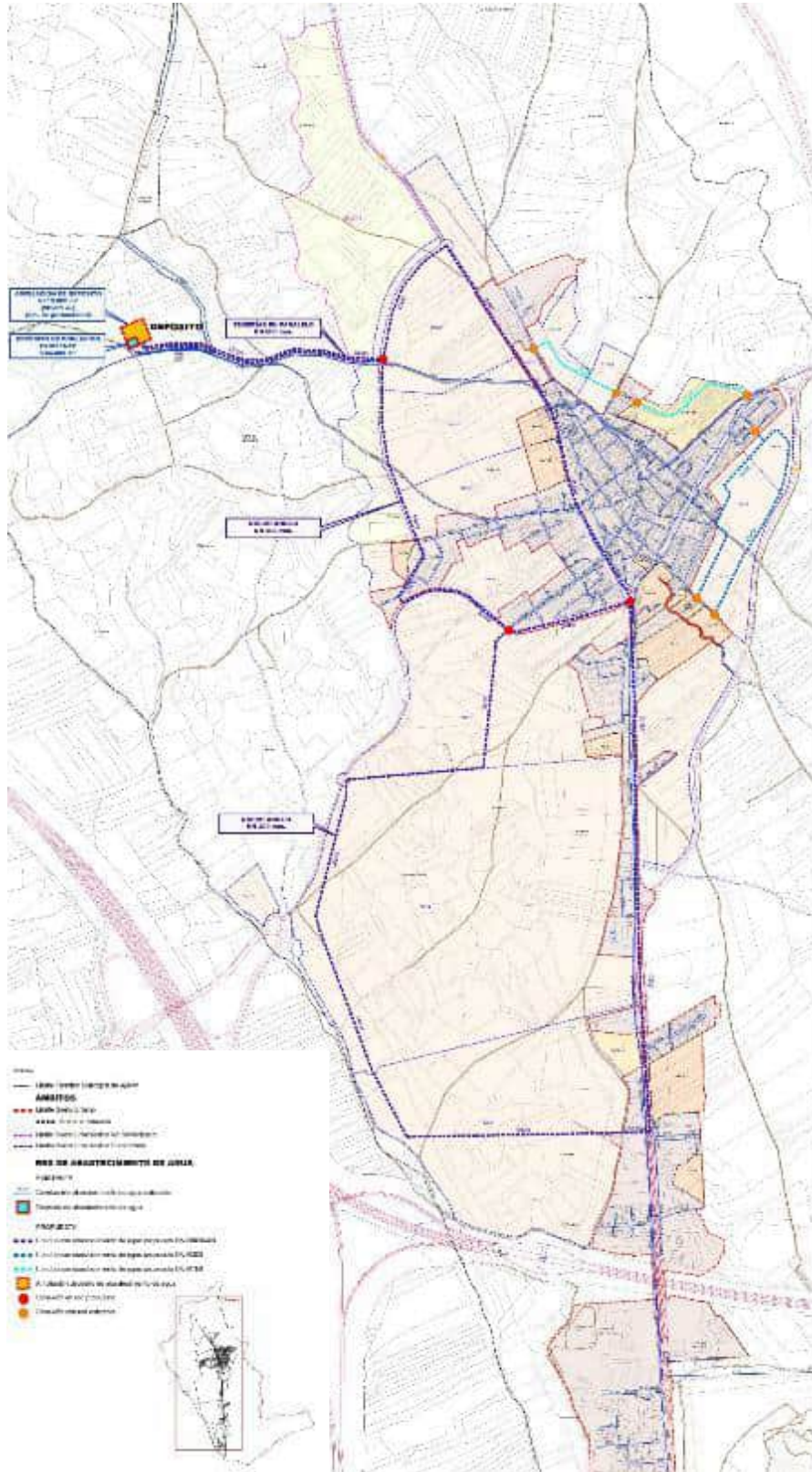
Del mismo modo para la situación futura incorporando nuevos desarrollos se obtiene un caudal medio total en 24 horas (Actual y nuevos desarrollos) de 14.320 m³/día.

Será necesario por tanto el refuerzo de la capacidad actual, ya sea mediante la ejecución de un nuevo depósito o ampliación de los depósitos existentes de un total de 15.000 m³ con una superficie de 90 x 85 m y 2 metros de profundidad. Esta carga económica será computada por los nuevos desarrollos.

Además, en cuanto a la red de distribución actual se deberá ejecutar

- Una tubería en paralelo de diámetro DN 600 mm de los depósitos actuales y propuestos hasta los nuevos desarrollos residenciales conectando con el viario de ronda propuesto.
- A partir de la anterior Tubería se incorpora un nuevo anillo de diámetro DN 400 mm.

A continuación, se adjunta gráfico con las infraestructuras propuestas:



Abastecimiento Existente y propuesto. Fuente: Elaboración Propia



Los diseños de redes de distribución de agua para consumo humano, que se incluyan en los Planes Parciales, especiales y proyectos de urbanización de las nuevas actuaciones deberán cumplir las Normas para redes de abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A; observándose especialmente el cumplimiento de las especificaciones relativas al diseño, materiales, diámetro mínimo en los proyectos de dichas redes de distribución y remitirse a la ventanilla única de atención a promotores del área de Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras revisión de la documentación aportada, comenzar con la tramitación de la conformidad técnica.

4.2.1.4. Criterios de diseño

Las conducciones de alimentación a depósito se dimensionarán a caudal medio siempre que la capacidad de regulación supere el 50% de la demanda diaria.

Las redes de distribución se dimensionarán a caudal punta de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Caudal Punta } Q_p \text{ (l/s)} = 1,4 + 2,8/Q_m^{0,5} \times Q_m$$

Donde el valor resultante no puede ser mayor que $3 \times Q_m$.

En la red de distribución, los diámetros mínimos de las tuberías a instalar en función de la edificabilidad serán los siguientes:

Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Red Principal	Red Secundaria
	Ø Dn (mm)	Ø Dn (mm)
Baja (Ce < 0,5)	150	80
Media (0,5 < Ce < 1,0)	200	100
Alta (Ce > 1,0)	300	100

La red de distribución será en la medida de lo posible de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida. Únicamente en los lugares donde sea imposible mallar la distribución, como en los viales en fondo de saco, se podrá permitir la instalación de una red ramificada.

Se instalarán dispositivos de seccionamiento de manera que permitan el cierre por sectores con objeto de poder aislar áreas en situaciones anómalas y desagües que permitan las purgas por sectores para proteger la población de posibles riesgos de salud.

4.2.2. Infraestructuras de Saneamiento y depuración: Aguas Residuales.

4.2.2.1. Infraestructuras de Saneamiento Existente.

Se redacta este punto en 1.7. Infraestructuras territoriales del Volumen 1.- Documentación Informativa; según lo recogida en la documentación aportada por el Canal de Isabel II.

4.2.2.2. Justificación de los caudales generados para los nuevos desarrollos.

La determinación de los caudales residuales, siguiendo los criterios establecidos por el Canal de Isabel II, se realiza a partir de las dotaciones de abastecimiento de aguas domésticas e industriales, aplicando los coeficientes de retorno que se recogen en la siguiente tabla:



USO DEL SUELO	Viviendas unifamiliares	Viviendas multifamiliares	Terciario, dotacional e industrial
Suelo urbano no consolidado (SUNC) sin desarrollar	0,800	0,950	0,855
Suelo urbanizable sectorizado (SUS) sin desarrollar			
Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) sin desarrollar			

Valores de coeficiente de retorno. Fuente: Normas para Redes de Saneamiento CYII 2016.

Nota: No se incluye el uso de zonas verdes al considerarse un coeficiente de retorno de 0 para el mismo.

A partir de los caudales de aguas domésticas, industriales y comerciales se calculará el caudal medio de acuerdo con los siguientes resultados:



REQUERIMIENTOS DE SANEAMIENTO ACTUALES *								
Clase de Suelo	Uso	Superficie (m2)	Superficie (m2c)	Habitantes Existentes	Habitantes Posibles	Dotación	Demanda (m3/día)	Caudal Afluyente (m³/día)
Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado Actual	1.547.461 m²		4.676 Hab		Variable	988,79 m3/día	11,44 l/seg
	Residencial vacante				340 Hab	220 l/hab/día	74,80 m3/día	0,87 l/seg
Subtotal Demanda Suelo Urbano Consolidado							1.063,59 m3/día	12,31 l/seg

REQUERIMIENTOS DE SANEAMIENTO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS											
Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Superficie	Sup. Construida (m2c)	Dotación	Demanda (l/día)	Demanda (m3/día)	Caudal Afluyente (m³/día)	Caudal medio aguas residuales (l/seg)	Caudal mínimo aguas residuales (l/seg)	Caudal punta aguas residuales (l/seg)
Urbano No Consolidado Residencial	AA-R1	Residencial	13.297 m²	12.529 m2c	9,50 l/m²/día	119.028,54 l/día	119,03 m3/día	95,22 m3/día	1,10 l/seg	0,28 l/seg	1,92 l/seg
	AA-R2	Res. Multifamiliar	16.805 m²	16.436 m2c	8,00 l/m²/día	131.486,70 l/día	131,49 m3/día	124,91 m3/día	1,45 l/seg	0,36 l/seg	2,52 l/seg
	AA-R3	Res. Multifamiliar	1.434 m²	1.350 m2c	8,00 l/m²/día	10.796,73 l/día	10,80 m3/día	10,26 m3/día	0,12 l/seg	0,03 l/seg	0,21 l/seg
	AA-R4	Res. Multifamiliar	20.606 m²	15.661 m2c	8,00 l/m²/día	125.289,28 l/día	125,29 m3/día	119,02 m3/día	1,38 l/seg	0,34 l/seg	2,40 l/seg
	AA-R5	Res. Multifamiliar	6.187 m²	5.993 m2c	8,00 l/m²/día	47.941,49 l/día	47,94 m3/día	45,54 m3/día	0,53 l/seg	0,13 l/seg	0,92 l/seg
	AA-R6	Residencial	10.220 m²	9.310 m2c	9,50 l/m²/día	88.443,84 l/día	88,44 m3/día	70,76 m3/día	0,82 l/seg	0,20 l/seg	1,42 l/seg
Subtotal Demanda SUNC Residencial			68.549 m²	61.278 m2c	--	522.986,58 l/día	522,99 m3/día	465,72 m3/día	5,39 l/seg	1,35 l/seg	9,38 l/seg
Urbano No Consolidado AA Económicas	AA-I1	AA Económicas	34.965 m²	13.960 m2c	8,00 l/m²/día	111.679,62 l/día	111,68 m3/día	95,49 m3/día	1,11 l/seg	0,28 l/seg	1,92 l/seg
	AA-I2	AA Económicas	8.758 m²	3.920 m2c	8,00 l/m²/día	31.361,00 l/día	31,36 m3/día	26,81 m3/día	0,31 l/seg	0,08 l/seg	0,54 l/seg
	AA-I3	AA Económicas	51.314 m²	18.440 m2c	8,00 l/m²/día	147.516,80 l/día	147,52 m3/día	126,13 m3/día	1,46 l/seg	0,36 l/seg	2,54 l/seg
	AA-I4	AA Económicas	13.789 m²	5.195 m2c	8,00 l/m²/día	41.561,53 l/día	41,56 m3/día	35,54 m3/día	0,41 l/seg	0,10 l/seg	0,72 l/seg
	AA-I5	AA Económicas	8.450 m²	3.380 m2c	8,00 l/m²/día	27.040,22 l/día	27,04 m3/día	23,12 m3/día	0,27 l/seg	0,07 l/seg	0,47 l/seg
Subtotal Demanda SUNC AA Económicas			117.276 m²	44.895 m2c	--	359.159,17 l/día	359,16 m3/día	307,08 m3/día	3,55 l/seg	0,89 l/seg	6,18 l/seg
Planamiento Incorporado	SUZP-I01	AA Económicas	24.222 m²	8.720 m2c	8,00 l/m²/día	89.759,36 l/día	89,76 m3/día	59,64 m3/día	0,69 l/seg	0,17 l/seg	1,20 l/seg
	SUZP-PL1	Residencial	64.717 m²	26.595 m2c	9,50 l/m²/día	252.652,50 l/día	252,65 m3/día	202,12 m3/día	2,34 l/seg	0,58 l/seg	4,07 l/seg
Subtotal Demanda SUZPI			88.939 m²	35.315 m2c	--	322.411,86 l/día	322,41 m3/día	261,77 m3/día	3,03 l/seg	0,76 l/seg	5,27 l/seg

Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Superficie	Sup. Edificable (m2sc)	Dotación	Demanda (l/día)	Demanda (m3/día)	Caudal Afluyente (m³/día)	Caudal medio aguas residuales (l/seg)	Caudal mínimo aguas residuales (l/seg)	Caudal punta aguas residuales (l/seg)
Suelo Urbanizable Residencial	SUZ-R.01	Residencial	56.302 m²	19.846 m2c	9,50 l/m²/día	188.540,36 l/día	188,54 m3/día	150,83 m3/día	1,75 l/seg	0,44 l/seg	3,04 l/seg
		ZV	2.977 m²		1,50 l/m²/día	4.465,43 l/día	4,47 m3/día	0,00 m3/día			
		EQ	2.977 m²	2.977 m2c	8,00 l/m²/día	23.815,62 l/día	23,82 m3/día	20,36 m3/día	0,24 l/seg	0,06 l/seg	0,41 l/seg
	SUZ-R.02	Residencial	61.411 m²	19.626 m2c	9,50 l/m²/día	186.451,08 l/día	186,45 m3/día	149,16 m3/día	1,73 l/seg	0,43 l/seg	3,00 l/seg
		ZV	2.944 m²		1,50 l/m²/día	4.415,95 l/día	4,42 m3/día	0,00 m3/día			
		EQ	2.944 m²	2.944 m2c	8,00 l/m²/día	23.551,71 l/día	23,55 m3/día	20,14 m3/día	0,23 l/seg	0,06 l/seg	0,41 l/seg
	SUZ-R.03	Residencial	37.775 m²	12.073 m2c	9,50 l/m²/día	114.693,50 l/día	114,69 m3/día	91,75 m3/día	1,06 l/seg	0,27 l/seg	1,85 l/seg
		ZV	1.811 m²		1,50 l/m²/día	2.716,43 l/día	2,72 m3/día	0,00 m3/día			
		EQ	1.811 m²	1.811 m2c	8,00 l/m²/día	14.487,60 l/día	14,49 m3/día	12,39 m3/día	0,14 l/seg	0,04 l/seg	0,25 l/seg
	SUZ-R.04	Residencial	47.484 m²	15.176 m2c	9,50 l/m²/día	144.167,84 l/día	144,17 m3/día	115,33 m3/día	1,33 l/seg	0,33 l/seg	2,32 l/seg
		ZV	2.276 m²		1,50 l/m²/día	3.414,50 l/día	3,41 m3/día	0,00 m3/día			
		EQ	2.276 m²	2.276 m2c	8,00 l/m²/día	18.210,67 l/día	18,21 m3/día	15,57 m3/día	0,18 l/seg	0,05 l/seg	0,31 l/seg
	SUZ-R.05	Residencial	89.459 m²	28.590 m2c	9,50 l/m²/día	271.607,58 l/día	271,61 m3/día	217,29 m3/día	2,51 l/seg	0,63 l/seg	4,38 l/seg
		ZV	4.289 m²		1,50 l/m²/día	6.432,81 l/día	6,43 m3/día	0,00 m3/día			
		EQ	4.289 m²	4.289 m2c	8,00 l/m²/día	34.308,33 l/día	34,31 m3/día	29,33 m3/día	0,34 l/seg	0,08 l/seg	0,59 l/seg
	SUZ-R.06	Residencial	176.764 m²	56.492 m2c	9,50 l/m²/día	536.674,50 l/día	536,67 m3/día	429,34 m3/día	4,97 l/seg	1,24 l/seg	8,65 l/seg
		ZV	8.474 m²		1,50 l/m²/día	12.710,71 l/día	12,71 m3/día	0,00 m3/día			
		EQ	8.474 m²	8.474 m2c	8,00 l/m²/día	67.790,46 l/día	67,79 m3/día	57,96 m3/día	0,67 l/seg	0,17 l/seg	1,17 l/seg
	SUZ-R.07	Residencial	168.066 m²	53.712 m2c	9,50 l/m²/día	510.266,12 l/día	510,27 m3/día	408,21 m3/día	4,72 l/seg	1,18 l/seg	8,22 l/seg
		ZV	8.057 m²		1,50 l/m²/día	12.085,25 l/día	12,09 m3/día	0,00 m3/día			
		EQ	8.057 m²	8.057 m2c	8,00 l/m²/día	64.454,67 l/día	64,45 m3/día	55,11 m3/día	0,64 l/seg	0,16 l/seg	1,11 l/seg
	SUZ-R.08	Residencial	32.714 m²	10.455 m2c	9,50 l/m²/día	99.323,80 l/día	99,32 m3/día	79,46 m3/día	0,92 l/seg	0,23 l/seg	1,60 l/seg
		ZV	1.568 m²		1,50 l/m²/día	2.352,41 l/día	2,35 m3/día	0,00 m3/día			
		EQ	1.568 m²	1.568 m2c	8,00 l/m²/día	12.546,16 l/día	12,55 m3/día	10,73 m3/día	0,12 l/seg	0,03 l/seg	0,22 l/seg
Subtotal Demanda SUZ Residencial			734.766 m²	248.367 m2c	--	2.359.483,51 l/día	2.359,48 m3/día	1.862,97 m3/día	21,56 l/seg	5,39 l/seg	37,52 l/seg
Suelo Urbanizable AA EE	SUZ-I.01	AA Económicas	82.974 m²	38.464 m2c	8,00 l/m²/día	307.709,29 l/día	307,71 m3/día	263,09 m3/día	3,05 l/seg	0,76 l/seg	5,30 l/seg
	SUZ-I.02	AA Económicas	170.929 m²	79.236 m2c	8,00 l/m²/día	633.886,54 l/día	633,89 m3/día	541,97 m3/día	6,27 l/seg	1,57 l/seg	10,91 l/seg
	SUZ-I.03	AA Económicas	429.562 m²	199.222 m2c	8,00 l/m²/día	1.593.772,37 l/día	1.593,77 m3/día	1.362,88 m3/día	15,77 l/seg	3,94 l/seg	27,44 l/seg
	SUZ-I.04	AA Económicas	1.104.575 m²	521.394 m2c	8,00 l/m²/día	4.171.155,02 l/día	4.171,16 m3/día	3.586,34 m3/día	41,28 l/seg	10,32 l/seg	71,82 l/seg
	SUZ-I.05	AA Económicas	524.379 m²	251.318 m2c	8,00 l/m²/día	2.010.544,58 l/día	2.010,54 m3/día	1.719,02 m3/día	19,90 l/seg	4,97 l/seg	34,62 l/seg
SUZ-T.01	Terciario	24.163 m²	9.521 m2c	8,00 l/m²/día	76.166,50 l/día	76,17 m3/día	65,12 m3/día	0,75 l/seg	0,19 l/seg	1,31 l/seg	
Subtotal Demanda SUZ AA Económicas			2.336.582 m²	1.099.154 m2c	--	8.793.234,31 l/día	8.793,23 m3/día	7.518,22 m3/día	87,02 l/seg	21,75 l/seg	151,41 l/seg

Demanda TOTAL nuevos desarrollos							12.357 m3/día	10.416 m3/día	120,55 l/seg	30,14 l/seg	209,76 l/seg
---	--	--	--	--	--	--	----------------------	----------------------	---------------------	--------------------	---------------------

Denominación	Uso	Superficie	Sup. Edificable (m2sc)	Dotación	Demanda (l/día)	Demanda (m3/día)	Caudal Afluyente (m³/día)	Caudal medio aguas residuales (l/seg)	Caudal mínimo aguas residuales (l/seg)	Caudal punta aguas residuales (l/seg)
RG-EQ.01	EQ	78.380 m²	78.380 m2c	8,00 l/m²/día	627.041,18 l/día	627,04 m3/día	536,12 m3/día	6,21 l/seg	1,55 l/seg	10,80 l/seg
RG-EQ.02	EQ	4.831 m²	4.831 m2c	8,00 l/m²/día	38.644,89 l/día	38,64 m3/día	33,04 m3/día	0,38 l/seg	0,10 l/seg	0,67 l/seg
RG-EQ.03	EQ	3.338 m²	3.338 m2c	8,00 l/m²/día	26.704,55 l/día	26,70 m3/día	22,83 m3/día	0,26 l/seg	0,07 l/seg	0,46 l/seg
RG-EQ.05	EQ	279 m²	279 m2c	8,00 l/m²/día	2.229,93 l/día	2,23 m3/día	1,91 m3/día	0,02 l/seg	0,01 l/seg	0,04 l/seg
RG-EQ.08	EQ	2.182 m²	2.182 m2c	8,00 l/m²/día	17.456,71 l/día	17,46 m3/día	14,93 m3/día	0,17 l/seg	0,04 l/seg	0,30 l/seg
RG-ZV.01	ZV	125.166 m²	0 m2c	1,50 l/m²/día	187.748,28 l/día	187,75 m3/día	0,00 m3/día			

Demanda TOTAL Redes generales							900 m3/día	609 m3/día	7,05 l/seg	1,76 l/seg	12,26 l/seg
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------

Resumen de requerimientos de Saneamiento de nuevos desarrollos							
Usos	Sup. (m2) o (m2c)	Dotación (l/m2 y día)	Consumo (m3/día)	Caudal Afluyente (m³/día)	Caudal medio aguas residuales (l/seg)	Caudal mínimo aguas residuales (l/seg)	Caudal punta aguas residuales (l/seg)
Residencial	296.800,88 m2c	9,50 l/m²/día	2.819,61 m3/día	2.231,07 m3/día	25,82 l/seg	6,46 l/seg	44,93 l/seg
Res. Multifamiliar	39.439,27 m2c	8,00 l/m²/día	315,51 m3/día	299,74 m3/día	3,47 l/seg	0,87 l/seg	6,04 l/seg
AA Económicas	1.152.769,10 m2c	8,00 l/m²/día	9.222,15 m3/día	7.884,94 m3/día	91,26 l/seg	22,82 l/seg	158,79 l/seg
EQ	89.009,91 m2c	8,00 l/m²/día	712,08 m3/día	608,83 m3/día	7,05 l/seg	1,76 l/seg	12,26 l/seg
ZV	125.166 m²	1,50 l/m²/día	187,75 m3/día	0,00 m3/día			
TOTAL			13.257 m3/día	11.025 m3/día	127,60 l/seg	31,90 l/seg	222,02 l/seg

Coefficiente punta aguas residuales	1,74
-------------------------------------	-------------

Capacidad EDAR	459 m3/hora
	0,13 m3/seg



La caudal punta de aguas residuales se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Q_p = 1,6 \times [(Q_d + Q_I) \frac{1}{2} + (Q_d + Q_I)]$$

Y cuyo resultado debe ser menor o igual que $3x (Q_d + Q_I)$

Donde:

- Q_d = caudal doméstico
- Q_I = caudal industria

La caudal punta resultante sería, conforme a la formulación planteada 234,33 l/s

4.2.2.3. Necesidades y diseño de redes

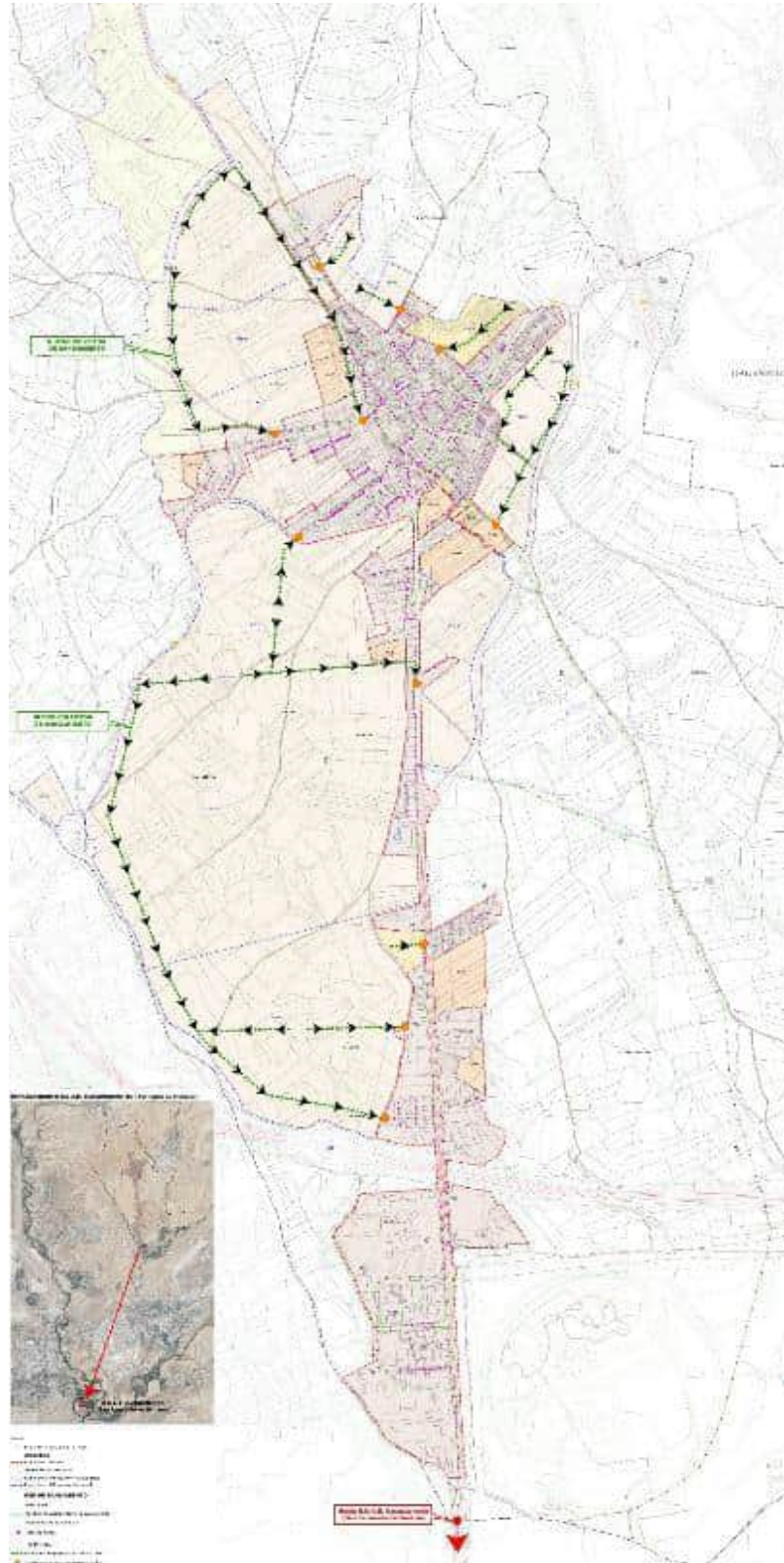
La capacidad actual de la EDAR Casaquemada de San Fernando de Henares es de 505.750 habitantes equivalentes y destinada una capacidad de caudal autorizado de 86.700 m³/día.; siendo una estructura municipal; por lo que no se considera ampliación

La caudal punta actual aportado a la EDAR sin considerar los nuevos desarrollos es, de acuerdo con información de CHT 55.608 m³/día, lo que se traduce en un 65% de la capacidad actual de la depuradora.

El incremento que se produce por los nuevos desarrollos es de 11.025 m³/día lo que supone únicamente un 12,71% del total de la capacidad de la EDAR receptora, y por tanto un 77% de la capacidad total de la depuradora.

De acuerdo con lo anterior, los aportes totales generados por los actuales más los provenientes de los nuevos desarrollos son muy inferiores a la capacidad de la EDAR y no implicarían refuerzo de la misma.

Aun así, las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de la ampliación de la EDAR de San Fernando de Henares y las licencias de primera ocupación o actividad correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A de la puesta en servicio de las obras anteriores. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas obras, podría estudiarse la incorporación de los vertidos en la EDAR actual de San Fernando de Henares, para la cual, y previamente a la aprobación del proyecto de urbanización el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A si las instalaciones existentes en ese momento tienen la capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.



Saneamiento Existente y propuesto. Fuente: Elaboración Propia



4.2.2.4. Criterios de diseño

El diseño de nuevas redes de saneamiento, se adoptarán, siempre que sea posible, redes separativas.

Por tanto, la red de drenaje propuesta para la evacuación de las aguas residuales producidas en los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en el plan general será separativa.

Existirá una red de colectores que conduzcan las aguas fecales hacia el emisario que vierte en la EDAR y otra red de colectores para las aguas pluviales que darán salida a las escorrentías hacia los cauces de los arroyos a través de vertidos puntuales.

El trazado de las conducciones, tanto de aguas residuales como de pluviales, se debe hacer; siempre que sea posible, de forma que la evacuación de las aguas sea por gravedad, sorteando las divisorias más pronunciadas del terreno natural y considerando los puntos más adecuados de paso, transcurriendo preferiblemente bajo las aceras del viario que se establezca.

4.2.3. Infraestructuras de Saneamiento y Depuración: Aguas Pluviales

4.2.3.1. Justificación de los caudales generados dentro de los nuevos sectores

El cálculo del Caudal de aguas pluviales de referencia se basa en el método racional hidrometeorológicos recogido en la Instrucción de Carreteras 5.2-IC "Drenaje Superficial" propuesto por D. José Témez en Cálculo hidrometeorológico de caudales máximos en pequeñas cuencas naturales. Estos métodos relacionan el caudal de aguas pluviales producido con la intensidad media de precipitación, la superficie de la cuenca de estudio de la escorrentía de esa superficie según el uso que tenga.

Para conocer el caudal de Pluviales que deberá canalizarse en cada nuevo sector, se debería contar con la ordenación detallada de los mismos y así poder aplicar los coeficientes de escorrentía correspondientes, en función de los usos. Dada la fase en la que se encuentra el planeamiento, con se cuenta con la ordenación, no obstante, se realizará un cálculo estimativo.

El caudal de avenida se calcula empleando el método racional, cuya expresión es:

$$Q = \frac{C \cdot A \cdot I_t}{K} \quad (1)$$

Siendo:

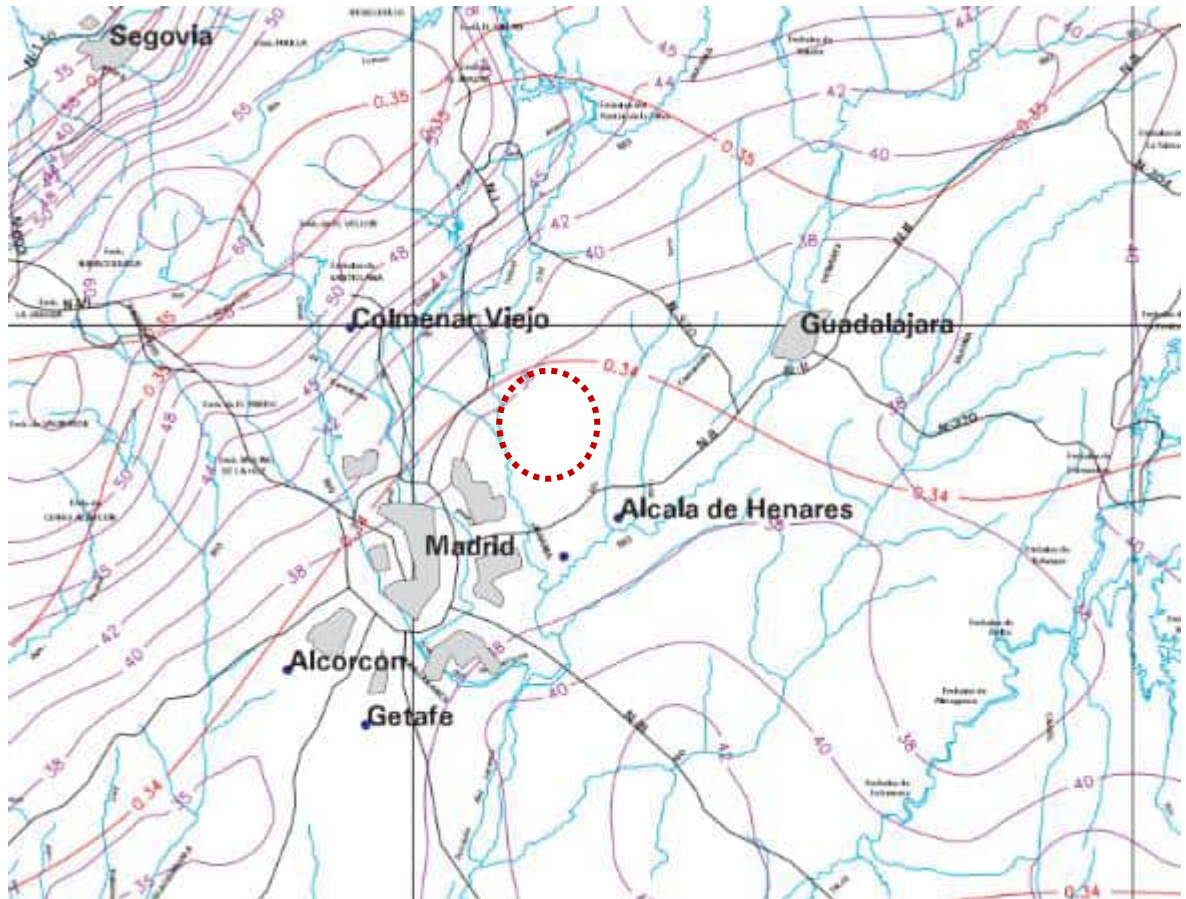
- Q (m³/sg) = máximo caudal posible en el periodo de retorno considerado
- C = Coeficiente de Escorrentía
- I : Intensidad media de precipitación (mm/h)
- Área de la superficie de aportación (Km²)
- K : Coeficiente de uniformidad (Coeficiente que depende de la unidad es en que se expresen Q y A . en este caso en concreto, su valor es 3,6.

$$K_t = 1 + \frac{t_c^{1,25}}{t_c^{1,25} + 14}$$



4.2.3.2. Cálculo de las precipitaciones

Para el cálculo de las precipitaciones, se parte de la publicación “Máximas Lluvias Diarias en la España Peninsular”, de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, mediante el uso de la aplicación MAXPLU. Según esta publicación, se tienen los siguientes valores de precipitación (Pd) en función de retorno considerado (T):



Precipitación media diaria (mm/día)									
	P(mm/día)	Periodo de retorno en años (Yt)							
		2años	5años	10años	25años	50años	100años	200años	500años
Ajalvir	38,0	0,924	1,213	1,423	1,717	1,930	2,174	2,434	2,785
Precipitación Media diaria (mm/día)									
		2años	5años	10años	25años	50años	100años	200años	500años
		35,11	46,09	54,07	65,25	73,34	82,61	92,49	105,83

Se adopta un periodo de retorno de 25 años y, por tanto, una precipitación de **65,25 mm/día**.

4.2.3.3. Tiempo de concentración

El tiempo que transcurre entre el inicio de la lluvia y el establecimiento del caudal de equilibrio se denomina tiempo de concentración, o lo que es lo mismo, el tiempo que tarda el agua en pasar del punto más alejado de la cuenca hasta la salida de la misma.



Está relacionado con la longitud del cauce y con la velocidad media que adquiere el agua dentro de la cuenca. La velocidad a su vez está definida por la pendiente del terreno y la rugosidad de la superficie del mismo.

El tiempo de concentración, siguiendo la instrucción de drenaje, se calcula mediante la ecuación:

$$t = 0,3 \cdot \left(\frac{L}{J^{0,25}} \right)^{0,76} \quad (2)$$

Siendo:

- T(h) = tiempo de concentración
- L(Km) = Longitud de cauce principal
- J(m/m) = Pendiente media

Según las características del ámbito (orografía, infraestructuras, colindantes, etc.) las cuencas vertientes consideradas son, prácticamente de los propios sectores. Teniendo en cuenta todo lo anterior, se obtiene el valor del tiempo de concentración para las cuencas.

Para el cálculo del tiempo de concentración y posteriormente el caudal de aguas pluviales, se ha tomado la parte de la cuenca vertiente a la que pertenece la zona considerada, y por las que pasan las aguas de escorrentía antes de llegar al cauce fluvial.

Teniendo en cuenta lo anterior, se obtiene el valor del tiempo de concentración para cada cuenca y ámbito correspondiente, como se indica en la siguiente tabla:



Tiempo de Concentración						
Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Superficie	Longitud de la cuenca (Km)	Pendiente media	Tiempo de Concentración
Urbano No Consolidado Residencial	AA-R1	Residencial	13.297 m ²	0,662	0,02	0,47
	AA-R2	Res. Multifamiliar	16.805 m ²	0,802	0,02	0,53
	AA-R3	Res. Multifamiliar	1.434 m ²	0,111	0,02	0,12
	AA-R4	Res. Multifamiliar	20.606 m ²	0,029	0,01	0,05
	AA-R5	Res. Multifamiliar	6.187 m ²	0,026	0,01	0,04
	AA-R6	Residencial	10.220 m ²	0,024	0,02	0,04
Urbano No Consolidado AA Económicas	AA-I1	AA Económicas	34.965 m ²	0,058	0,02	0,07
	AA-I2	AA Económicas	8.758 m ²	0,483	0,05	0,30
	AA-I3	AA Económicas	51.314 m ²	0,781	0,04	0,46
	AA-I4	AA Económicas	13.789 m ²	1,139	0,03	0,64
	AA-I5	AA Económicas	8.450 m ²	0,117	0,03	0,11
Planeamiento Incorporado	SUZPI-I01	AA Económicas	24.222 m ²	0,718	0,03	0,45
	SUZ-PI.01	Residencial	64.717 m ²	0,944	0,05	0,51
Suelo Urbanizable Residencial	SUZ-R.01	Residencial	56.302 m ²	0,136	0,03	0,13
	SUZ-R.02	Residencial	61.411 m ²	0,510	0,03	0,35
	SUZ-R.03	Residencial	37.775 m ²	0,835	0,06	0,45
	SUZ-R.04	Residencial	47.484 m ²	0,737	0,06	0,41
	SUZ-R.05	Residencial	89.459 m ²	0,536	0,03	0,36
	SUZ-R.06	Residencial	176.764 m ²	0,534	0,03	0,36
	SUZ-R.07	Residencial	168.066 m ²	0,689	0,04	0,42
	SUZ-R.08	Residencial	32.714 m ²	0,603	0,04	0,38
Suelo Urbanizable AA EE	SUZ-I.01	AA Económicas	82.974 m ²	0,902	0,07	0,46
	SUZ-I.02	AA Económicas	170.929 m ²	0,154	0,03	0,14
	SUZ-I.03	AA Económicas	429.562 m ²	0,621	0,04	0,39
	SUZ-I.04	AA Económicas	1.104.575 m ²	0,101	0,01	0,13
	SUZ-I.05	AA Económicas	524.379 m ²	0,104	0,01	0,13
	SUZ-T.01	Terciario	24.163 m ²	0,084	0,01	0,11

4.2.3.4. Intensidades de lluvia

La intensidad media de precipitación (It) para la estimación de caudales de referencia por métodos hidrometeorológicos y con una duración correspondiente al tiempo de retorno, se obtiene a partir de las siguientes ecuaciones:

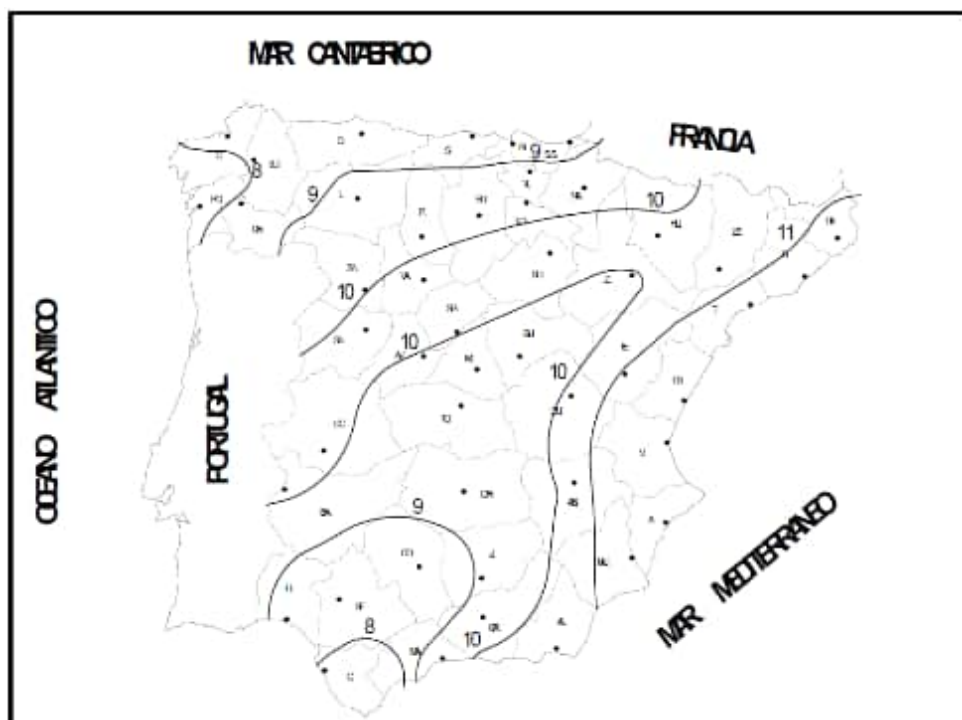
$$\frac{I_t}{I_d} = \left(\frac{I_1}{I_d} \right)^{\frac{28^{0.1-t^{0.1}}}{28^{0.1}-1}} \quad (3)$$

$$I_d = \frac{P_d}{24} \quad (4)$$

Siendo:

- I_t (mm/h)= Intensidad de Lluvia o intensidad media de precipitación
- I_d (mm/h)= Intensidad media diaria de precipitación. Se calcula mediante la expresión (4)
- P_d (mm) = Precipitación total diaria correspondiente al periodo de retorno considerado
- I_1 (mm/h) = Intensidad horaria de la precipitación. Se calcula mediante el mapa de isóneas, correspondiendo el valor obtenido a I_1/I_d
- t (h)= Duración del intervalo de precipitación. Equivalente al tiempo de concentración

El valor de P_d ha sido determinado anteriormente. Conociendo P_d , mediante la expresión (4) calculamos la intensidad media diaria de la precipitación (I_d). Según el mapa de isóneas de la península ibérica, el valor de I_1/I_d para la zona geográfica de Ajalvir es 10. Partiendo de este dato se obtiene el valor de I_1 . Con estos datos, se puede calcular la intensidad de lluvia mediante la ecuación (3)



Mapa de Isolineas del coeficiente I_1/I_d



4.2.3.5. Coeficiente de Escorrentía

El coeficiente de escorrentía representa la fracción de lluvia que discurre por la superficie de la cuenca, es decir, la parte del total de agua de lluvia que no se infiltra en el terreno y no es retenida.

A continuación, se marcan unos valores tipos de los coeficientes de escorrentía según su uso:

Tipo area	C lluvias corta	C lluvias largas
Residencial >150 viviendas/ha	0.70 a 1.00	1.00
Residencial de 100 a 150 v/ha	0.75 a 1.00	1.00
Residencial de 50 a 100 v/ha	0.65 a 0.80	1.00
Residencial de 25 a 50 v/ha	0.40 a 0.70	1.00
Residencial de 10 a 25 v/ha	0.30 a 0.50	0.80 a 0.90
Residencial de 5 a 10 v/ha	0.25 a 0.35	0.60 a 0.80
Residencial de 0 a 5 v/ha	0.10 a 0.25	0.50 a 0.60
Comercial céntrica	0.70 a 0.95	1.00
Comercial periférica	0.50 a 0.70	1.00
Industrial	0.50 a 0.90	1.00
Deportiva	0.20 a 0.35	0.50
Parques y jardines	0.10 a 0.25	0.40
Pavimentos hormigón, aglomerado..	0.90 a 1.00	1.00
Pavimentos adoquinados	0.60 a 0.80	1.00
Pavimentos de ladrillo	0.70 a 0.85	1.00
Pavimentos empedrados	0.40 a 0.50	1.00
Pavimentos de grava	0.20 a 0.30	1.00
Cubierta	0.90 a 1.00	1.00
Cultivos (según pendiente)	0.05 a 0.20	0.15 a 0.50
Bosques (según pendiente)	0.05 a 0.15	0.10 a 0.35

Coeficientes de escorrentía: Fuente F.Catalá

Por lo tanto, se toma el coeficiente de escorrentía medio para zonas residenciales a 0,70 y para zonas Industriales 0,90

4.2.3.6. Caudales de Aguas pluviales

Una vez disponemos de las áreas de las cuencas consideradas, las intensidades de lluvia y los coeficientes de escorrentía, utilizando el método racional se puede calcular el caudal de aguas pluviales para cada nuevo sector y período de retorno de 25 años; con todo los datos anteriores y utilizando la siguiente formula:

$$Q = \frac{C \cdot A \cdot I_t}{K} \quad (1)$$



Caudal de Pluviales											
Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Superficie	Longitud de la cuenca (Km)	Pendiente media	Tiempo de Concentración (h)	lt(mm/h)	Área de la Cuenca (Km ²)	Coefficiente de Escorrentía	Caudal (m ³ /s)	Caudal (l/s)
Urbano No Consolidado Residencial	AA-R1	Residencial	13.297 m ²	0,662	0,02	0,47	41,73	0,01	0,70	0,11	107,89
	AA-R2	Res. Multifamiliar	16.805 m ²	0,802	0,02	0,53	38,76	0,02	0,70	0,13	126,65
	AA-R3	Res. Multifamiliar	1.434 m ²	0,111	0,02	0,12	83,13	0,00	0,70	0,02	23,17
	AA-R4	Res. Multifamiliar	20.606 m ²	0,029	0,01	0,05	124,00	0,02	0,70	0,50	496,85
	AA-R5	Res. Multifamiliar	6.187 m ²	0,026	0,01	0,04	128,50	0,01	0,70	0,15	154,60
	AA-R6	Residencial	10.220 m ²	0,024	0,02	0,04	139,40	0,01	0,70	0,28	277,01
Urbano No Consolidado AA Económicas	AA-I1	AA Económicas	34.965 m ²	0,058	0,02	0,07	103,80	0,03	0,90	0,91	907,33
	AA-I2	AA Económicas	8.758 m ²	0,483	0,05	0,30	52,19	0,01	0,90	0,11	114,27
	AA-I3	AA Económicas	51.314 m ²	0,781	0,04	0,46	42,09	0,05	0,90	0,54	539,91
	AA-I4	AA Económicas	13.789 m ²	1,139	0,03	0,64	34,91	0,01	0,90	0,12	120,33
	AA-I5	AA Económicas	8.450 m ²	0,117	0,03	0,11	84,58	0,01	0,90	0,18	178,69
Planeamiento Incorporado	SUZPH01	AA Económicas	24.222 m ²	0,718	0,03	0,45	42,30	0,02	0,90	0,26	256,13
	SUZ-PI.01	Residencial	64.717 m ²	0,944	0,05	0,51	39,83	0,06	0,70	0,50	501,26
Suelo Urbanizable Residencial	SUZ-R.01	Residencial	56.302 m ²	0,136	0,03	0,13	80,19	0,06	0,70	0,88	877,86
	SUZ-R.02	Residencial	61.411 m ²	0,510	0,03	0,35	48,56	0,06	0,70	0,58	579,85
	SUZ-R.03	Residencial	37.775 m ²	0,835	0,06	0,45	42,68	0,04	0,70	0,31	313,53
	SUZ-R.04	Residencial	47.484 m ²	0,737	0,06	0,41	44,91	0,05	0,70	0,41	414,62
	SUZ-R.05	Residencial	89.459 m ²	0,536	0,03	0,36	47,61	0,09	0,70	0,83	828,08
	SUZ-R.06	Residencial	176.764 m ²	0,534	0,03	0,36	47,68	0,18	0,70	1,64	1.638,67
	SUZ-R.07	Residencial	168.066 m ²	0,689	0,04	0,42	44,29	0,17	0,70	1,45	1.447,41
	SUZ-R.08	Residencial	32.714 m ²	0,603	0,04	0,38	46,74	0,03	0,70	0,30	297,31
	SUZ-I.01	AA Económicas	82.974 m ²	0,902	0,07	0,46	42,02	0,08	0,90	0,87	871,55
SUZ-I.02	AA Económicas	170.929 m ²	0,154	0,03	0,14	76,62	0,17	0,90	3,27	3.274,04	
SUZ-I.03	AA Económicas	429.562 m ²	0,621	0,04	0,39	46,19	0,43	0,90	4,96	4.960,30	
SUZ-I.04	AA Económicas	1.104.575 m ²	0,101	0,01	0,13	80,81	1,10	0,90	22,31	22.314,53	
SUZ-I.05	AA Económicas	524.379 m ²	0,104	0,01	0,13	79,96	0,52	0,90	10,48	10.482,37	
SUZ-T.01	Terciario	24.163 m ²	0,084	0,01	0,11	86,31	0,02	0,90	0,52	521,35	
TOTAL										52,63	52.625,54

Longitud de la cuenca medida paralelamente al cauce principal

4.2.3.7. Necesidades y diseño de redes

Las aguas de lluvia recogidas en la red de pluviales proceden de las aguas que por escorrentía superficial discurren por la superficie del terreno. En el caso de las zonas urbanas, esta agua arrastra gran cantidad de sólidos en suspensión, así como las grasas y otras sustancias potencialmente contaminantes. El vertido directo de esta agua a los arroyos supone una contaminación de los mismos, en mayor o menor medida, en función de la carga contaminante vertida y de la calidad de las aguas naturales receptoras. Ello hace preciso que los proyectos de urbanización establezcan elementos (aliviaderos de primeras aguas de lluvia u otros que en cada caso se consideren más adecuados) que minimicen la llegada de estos contaminantes a las aguas naturales, para preservar la calidad de las mismas.

En el diseño de toda red de aguas pluviales se debe llegar a un equilibrio entre las características técnicas de la red, y los periodos de retorno de precipitaciones a considerar en el diseño. Todo momento de lluvia no es constante, a lo largo de las precipitaciones a considerar en el diseño. Todo momento de lluvia no es constante, a lo largo de la precipitación se produce un pico de caudal correspondiente con el momento en que la red lleva el pico máximo de volumen de agua para la lluvia considerada.

Cuando estos grandes volúmenes llegan a los arroyos son vertidos en un punto concreto, pudiendo provocar afecciones al cauce natural, principalmente por erosión de los márgenes y del fondo, alterando su morfología.

Para evitar esto, se pueden disponer sistemas que retengan temporalmente estos volúmenes para ir aliviándolos poco a poco a los cauces, minimizando las afecciones.

Uno de estos sistemas son los depósitos de regulación de aguas pluviales, como las balsas de laminación y los tanques de tormentas. Tienen dos funciones concretas:

- En primer lugar, su volumen de retención permite una laminación del caudal, de manera que el valor máximo del caudal de salida del depósito presenta una notable reducción respecto al de entrada.

Esto, obviamente, tiene efectos positivos en la red aguas abajo, que puede funcionar de manera más descargada.



- La segunda función es medioambiental: la retención de agua de lluvia altamente contaminada debido al escurrimiento por la ciudad evita su vertido en el arroyo, y por sedimentación disminuye su carga contaminante

Todos estos aspectos son importantes para el diseño de infraestructuras que eviten afecciones a los cauces naturales

Con todo ello, se proponen las siguientes actuaciones en cuanto a la red de pluviales proyectada para el correcto desarrollo de las determinaciones incluidas en el PG de Ajalvir:

- Los nuevos sectores contarán con redes separativas de aguas pluviales, que en ningún caso incorporarán caudales de aguas negras. Estas redes deberán estar dimensionadas para los caudales de agua de lluvia que les puedan llegar por escorrentía
- Como regla general, antes de evacuar las aguas pluviales de los colectores generales a las balsas de laminación y/o retención o tanques de tormentas, o en el último caso al arroyo, éstas deberán ser sometidas a un tratamiento que elimine o reduzca lo máximo posible los sólidos en suspensión, las grasas y los metales pesados, y descargue las aguas a los cauces de forma gradual. De esta forma, se asegura que no se contaminen aguas naturales del arroyo, no se obstruyan los colectores y se eviten afecciones sobre el cauce natural (erosión, sedimentación, colmatación, ...)

4.2.3.8. Predimensionamiento de los colectores

Para el cálculo del caudal que es capaz de evacuar una tubería, se aplica la fórmula de Manning:

$$Q = \frac{1}{n} \cdot S \cdot R^{2/3} \cdot J^{1/2} \quad (1)$$

Donde:

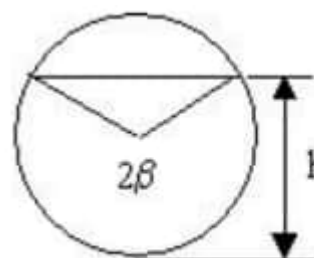
- Q (m³/s) = Caudal Evacuado
- N(adimensional) = Coeficiente de rugosidad de Manning, para el PVC y hormigón toma valores 0,009 y 0,012, respectivamente
- S(m²) = Superficie de la sección transversal de la tubería
- R (m) = Radio Hidráulico
- J (m/m) = pendiente de la línea de carga

Como caudal del diseño de aguas residuales se toma el caudal de sección llena dividido entre 0,75 como consecuencia de la ventilación necesaria en la redes de saneamiento, y en las pluviales por 0,85.

Se establece la velocidad real para secciones circulares, con base en la tabulación de Thormann-Franke mediante las siguientes ecuaciones:

$$\frac{Q_{real}}{Q_{Secclena}} = \frac{(2\beta - \text{sen}2\beta)^{1/8}}{9,69(\beta + \gamma \text{sen}\beta)^{5/8}}$$

$$\frac{v_{real}}{v_{Secclena}} = \left[\frac{2\beta - 2\text{sen}2\beta}{2(\beta + \gamma \text{sen}\beta)} \right]^{5/8}$$





Donde:

- V_{real} (m/seg) = Velocidad media a sección parcialmente
- Q_{real} (l/seg) = Caudal a sección parcialmente
- $V_{secc, llena}$ (m/seg) = Velocidad media a sección llena
- $Q_{secc, llena}$ (l/seg) = Caudal a sección llena
- 2β (rad) = Arco de la sección mojada
- $H = h/d$ (relación entre la altura de lámina de agua y el diámetro interior (a sección llena $\eta=1$))

$$\begin{aligned} \cdot \eta \leq 0,5 &\rightarrow \gamma = 0 \\ \cdot \eta > 0,5 &\rightarrow \gamma = \frac{\eta + 0,5}{3} + \frac{20 \cdot (\eta - 0,5)^3}{3} \end{aligned}$$

γ = coeficiente experimental de Thormann para tener en cuenta el rozamiento entre el líquido y el aire del interior de conductor

De acuerdo con las formulas que se han indicado anteriormente y considerando el *coeficiente de rugosidad de Manning (n)* para PVC como 0,009 y para hormigón de 0,012, se estima el diametro y la pendiente que debe tener cada uno de los colectores generales que dan salida a las aguas residuales y pluviales de cada zona o cuenca vertiente considerada, respectivamente. Como hay zonas y cuencas vertientes que disponen de más de un colector, para el dimensionamiento de cada uno, se ha considerado el caudal correspondiente por metro lineal de colector.

A continuación, se muestran los cálculos que recogen estos parametros para cada uno de los colectores y tramos considerados, de la red de saneamiento de aguas residuales y pluviales. Los datos reflejados ya incluyen la propuesta de ejecución de tanques de tormentas en los sectores que vierten los caudales más elevados de aguas de lluvia, reduciendo el valor propuesto de $l\text{m}^3/\text{sg}$.

Aplicando las formulas, resulta que un tubo de 400mm de diametro al 1% pendiente y con una aireación del 50% admite hasta 100 l/s, es decir más de 8.000 $\text{m}^3/\text{día}$, por lo que las redes principales de residuales estarán conformadas por tubos de PP/PVC de 400 mm de diámetro, mientras las redes secundarias se ejecutarán en PP/PVC de 315 de diámetro.

4.2.4. Infraestructuras de Red Eléctrica

4.2.4.1. Descripción de la red

En el término municipal de Ajalvir se encuentran una Red de Distribución de 220Kv pasando por la subestación eléctrica hacia el Norte situada en el municipio de Daganzo de Arriba.

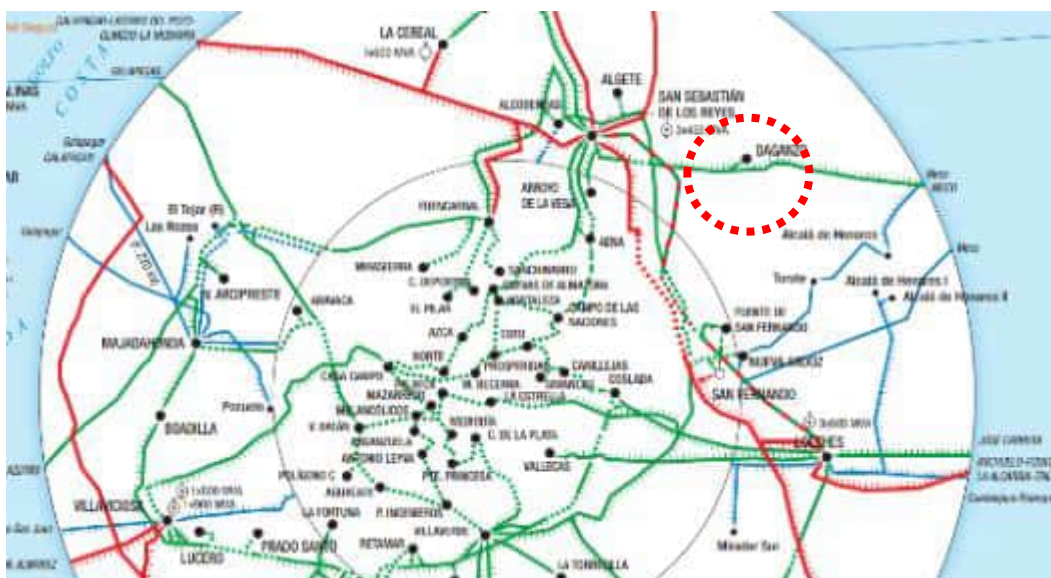
Esta subestación eléctrica será el centro de transformación de energía eléctrica para suministro de las poblaciones de Daganzo, Algete, Cobaña, **Ajalvir** y Paracuellos del Jarama.

La subestación se encuentra cercana a la línea de 220 Kv San Sebastián -Vicálvaro-Villaverde. Desde esta línea se acomete mediante dos líneas aéreas a la Subestación de Daganzo.

La citada estación se sitúa en una parcela con una edificación prefabricada de aproximadamente 510 m², con una extensión de las siguientes infraestructuras: transformadores, servicios auxiliares, reactancias y baterías de condensadores.

Estas líneas cruzan el término municipal de Ajalvir, hasta entrar en la Subestación eléctrica que se encuentra en el municipio de Daganzo de Arriba, colindante al acceso del municipio por la carretera M-100 y M-108.

Esta subestación tiene una fase inicial un transformador de 50 mVA a la tensión de 20 kV, siendo la tensión de suministro de 220 kV. En su evolución final dispone de un sistema de 220 kV, con un total de 48 posiciones agrupadas en tres módulos de celdas de interior.



Mapas de Red Eléctrica de España. Fuente: Red eléctrica de España



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

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

Actualmente el techo de demanda eléctrica se puede estimar de manera orientativa con el siguiente estándar:

REQUERIMIENTOS DE ENERGIA ELECTRICA ACTUALES							
Clase de Suelo	Uso	Uso Global	Superficie	Sup. Construida (m2c)	Viviendas	Dotación	Demanda de Potencia (kW)
Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado Residencial	Residencial			1535	9,2 KW/viv	14.122,0 kW
	Residencial vacante	Residencial			136	9,2 KW/viv	1.251,2 kW
	Suelo Industrial	AA Económicas	683.008 m ²	414.415 m ²		100,0 W/m ² c	41.441,5 kW
Subtotal Demanda Suelo Urbano Consolidado							56.814,7 KW

4.2.4.2. Demanda Energética

Desde las infraestructuras referidas con anterioridad, partirán las redes de suministro en media tensión que interconectarán los centros de transformación proyectados en los nuevos sectores o hasta los puntos de consumo finales situados en parcelas con grandes consumos eléctricos.

La asignación de las dotaciones, de acuerdo a cada uno de los urbanísticos de carácter global, definidos en el planeamiento, han sido de aplicación las determinaciones incorporadas en la normativa técnica vigente.

En concreto en el reglamento electrotécnico de baja tensión (RD 842/2002 de 2 de agosto)

- Viviendas: 9,2 Kw por vivienda multifamiliar y 11 Kw por vivienda unifamiliar, para un grado de electrificación elevado.
- Industrial y Terciario: 100 W/m²c

Por tanto se adjunta en la tabla siguiente, las previsiones de demanda energética para cada uno de los nuevos desarrollos propuestos en el presente Plan General.



REQUERIMIENTOS DE ENERGIA ELECTRICA DE LOS NUEVOS DESARROLLOS							
Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Superficie	Sup. Construida (m2c)	Viviendas	Dotación	Demanda de Potencia (kW)
Urbano No Consolidado Residencial	AA-R1	Residencial	13.297 m ²	12.529 m2c	71	9,2 KW/viv	655,1 kW
	AA-R2	Residencial	16.805 m ²	16.436 m2c	137	9,2 KW/viv	1.260,1 kW
	AA-R3	Residencial	1.434 m ²	1.350 m2c	11	9,2 KW/viv	103,5 kW
	AA-R4	Residencial	20.606 m ²	15.661 m2c	131	9,2 KW/viv	1.200,7 kW
	AA-R5	Residencial	6.187 m ²	5.993 m2c	18	9,2 KW/viv	169,9 kW
	AA-R6	Residencial	10.220 m ²	9.310 m2c	30	9,2 KW/viv	278,7 kW
Subtotal Demanda SUNC Residencial			68.549 m²	61.278 m2c	399		3.667,91 kW
Urbano No Consolidado AA Económicas	AA-I1	AA Económicas	34.965 m ²	13.960 m2c		100,0 W/m2c	1.396,0 kW
	AA-I2	AA Económicas	8.758 m ²	3.920 m2c		100,0 W/m2c	392,0 kW
	AA-I3	AA Económicas	51.314 m ²	18.440 m2c		100,0 W/m2c	1.844,4 kW
	AA-I4	AA Económicas	13.789 m ²	5.195 m2c		100,0 W/m2c	519,5 kW
	AA-I5	AA Económicas	8.450 m ²	3.380 m2c		100,0 W/m2c	338,0 kW
Subtotal Demanda SUNC AA Económicas			117.276 m²	44.895 m2c	-		4.489,49 kW
Planeamiento Incorporado	SUZPH01	AA Económicas	24.222 m ²	8.720 m2c		100,0 W/m2c	872,0 kW
	SUZPI.01	Residencial	64.717 m ²	26.595 m2c	133	9,2 KW/viv	1.223,6 kW
Subtotal Demanda SUZPI			88.939 m²	35.315 m2c	-		2.095,59 kW
Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Superficie	Sup. Edificable (m2sc)	Viviendas	Dotación	Demanda de Potencia (kW)
Suelo Urbanizable Residencial	SUZ-R.01	Residencial	56.302 m ²	19.846 m2c	123	9,2 KW/viv	1.131,6 kW
		EQ	2.977 m ²	2.977 m2c		100,0 W/m2c	297,7 kW
	SUZ-R.02	Residencial	61.411 m ²	19.626 m2c	122	9,2 KW/viv	1.122,4 kW
		EQ	2.944 m ²	2.944 m2c		100,0 W/m2c	294,4 kW
	SUZ-R.03	Residencial	37.775 m ²	12.073 m2c	75	9,2 KW/viv	690,0 kW
		EQ	1.811 m ²	1.811 m2c		100,0 W/m2c	181,1 kW
	SUZ-R.04	Residencial	47.484 m ²	15.176 m2c	94	9,2 KW/viv	864,8 kW
		EQ	2.276 m ²	2.276 m2c		100,0 W/m2c	227,6 kW
	SUZ-R.05	Residencial	89.459 m ²	28.590 m2c	177	9,2 KW/viv	1.628,4 kW
		EQ	4.289 m ²	4.289 m2c		100,0 W/m2c	428,9 kW
	SUZ-R.06	Residencial	176.764 m ²	56.492 m2c	351	9,2 KW/viv	3.229,2 kW
		EQ	8.474 m ²	8.474 m2c		100,0 W/m2c	847,4 kW
	SUZ-R.07	Residencial	168.066 m ²	53.712 m2c	333	9,2 KW/viv	3.063,6 kW
		EQ	8.057 m ²	8.057 m2c		100,0 W/m2c	805,7 kW
	SUZ-R.08	Residencial	32.714 m ²	10.455 m2c	65	9,2 KW/viv	598,0 kW
		EQ	1.568 m ²	1.568 m2c		100,0 W/m2c	156,8 kW
Subtotal Demanda SUZ Residencial			702.371 m²	248.367 m2c	1340		15.567,57 kW
Suelo Urbanizable AA EE	SUZ-I.01	AA Económicas	82.974 m ²	38.464 m2c		100,0 W/m2c	3.846,4 kW
	SUZ-I.02	AA Económicas	170.929 m ²	79.236 m2c		100,0 W/m2c	7.923,6 kW
	SUZ-I.03	AA Económicas	429.562 m ²	199.222 m2c		100,0 W/m2c	19.922,2 kW
	SUZ-I.04	AA Económicas	1.104.575 m ²	521.394 m2c		100,0 W/m2c	52.139,4 kW
	SUZ-I.05	AA Económicas	524.379 m ²	251.318 m2c		100,0 W/m2c	25.131,8 kW
	SUZ-T.01	Terciario	24.163 m ²	9.521 m2c		100,0 W/m2c	952,1 kW
Subtotal Demanda SUZ AA Económicas			2.336.582 m²	1.099.154 m2c	--		109.915,43 kW
Demanda TOTAL nuevos desarrollos							135.736,0 KW
Denominación	Uso	Superficie	Sup. Edificable (m2sc)	Viviendas	Dotación	Demanda de Potencia (kW)	
RG-EQ.01	EQ	78.380 m ²	78.380 m2c		100,0 W/m2c	7.838,0 kW	
RG-EQ.02	EQ	4.831 m ²	4.831 m2c		100,0 W/m2c	483,1 kW	
RG-EQ.03	EQ	3.338 m ²	3.338 m2c		100,0 W/m2c	333,8 kW	
RG-EQ.05	EQ	279 m ²	279 m2c		100,0 W/m2c	27,9 kW	
RG-EQ.06	EQ	2.182 m ²	2.182 m2c		100,0 W/m2c	218,2 kW	
RG-ZV.01	ZV	125.166 m ²	0 m2c		,0 W/m2c	0,0 kW	
Demanda TOTAL Redes generales							8.901,0 KW

Aplicando los coeficientes de transformación de unidades, la demanda de energía establecida a techo de planeamiento se corresponde con un total de **198.210 KW** (Suelo urbano Consolidado y nuevos desarrollos.)

4.2.4.3. Conclusión

Tal y como se ha justificado con anterioridad, las previsiones de demanda eléctrica, para la situación de consolidación completa de la totalidad de los desarrollos urbanos propuestos en el Plan General, supone un consumo de 198.210 kW.

Desde la subestación de Iberdrola situada en el municipio de Daganzo de Arriba se reforzará el suministro del municipio mediante una línea de media tensión.



La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de Energía Eléctrica, teniendo en cuenta las posibles reservas de suelo propuestas cada una de ellas cuando se ejecute su planeamiento de desarrollo.

La red propuesta por el Plan General parte del reforzamiento de las líneas de alta y media tensión y ampliación y soterramiento de la subestación Eléctrica situada en Daganzo de Arriba. Junto a estas líneas de alimentación se trazará la red de distribución eléctrica en media tensión de suministro a los nuevos desarrollos de Ajalvir. La red será grafiada en los planos de Infraestructuras.



Plano de Infraestructuras eléctricas. Fuente: Elaboración Propia.



5. Cuadros resumen de Ordenación

CUADRO RESUMEN DE ORDENACION

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	%	Edificabilidad (m2c)	NºViviendas	
URBANO	Consolidado	1.547.461	7,81%		1.701	
		Sectores uso global Residencial	83.641		61.278	399
		Sectores uso global Industrial	118.916		44.895	
	No Consolidado	202.557	1,02%	106.173		
	URBANO		1.750.018	8,83%		2.100
URBANIZABLE		Sectores uso global residencial	744.726		215.971	1.474
		Sectores uso global industrial	2.698.448		1.089.633	
		Sectores uso global terciario	27.202		9.521	
	Sectorizado	3.470.377	18%	1.315.125		
	No sectorizado	364.581	2%			
URBANIZABLE		3.834.958	19%		1.474	
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	Preservado	Por sus valores Agropecuarios	3.473.606			
		3.473.606	18%			
	Especial	Protección Natural (Habitat y ZEPA)	7.300.336			
		Afectado por Defensa Nacional	1.932.799			
		Dominio Público Pecuario	522.603			
		Dominio Público Hidráulico	259.834			
		Dominio Público de Carreteras	735.987			
	10.751.560	54%				
	14.225.166	72%				
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		19.810.143	100,00%			



CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO

SECTORES	Uso Global	Superficie Neta (sin Redes) (m ²)	Redes Supramunicipales Adscritas		Redes Generales Adscritas				Superficie Total (m ²)	Coef. Edific. Bruta (m ² _c /m ² _s)	Edific. Máxima (m ² _c)	Nº de Viviendas				
			Interiores	Sup. (m ²)	Interiores	Sup. (m ²)	Exteriores	Sup. Total (m ²)				Densidad (viv/Ha)	Total			
SUZ-R.01	Residencial	56.302	RS_VP.01	5.797,50												
SUZ-R.02	Residencial	61.411														
SUZ-R.03	Residencial	37.775														
SUZ-R.04	Residencial	47.484			RG-EQ.02	4.831										
SUZ-R.05	Residencial	89.459			RG-RV.01	4.817										
SUZ-R.06	Residencial	176.764			RG-RV.02	10.643										
SUZ-R.07	Residencial	168.066			RG-RV.03	17.149										
SUZ-R.08	Residencial	32.714			RG-EQ.03	3.338										
SUZ-I.01	Act. Económicas	82.974														
SUZ-I.02	Act. Económicas	170.929														
SUZ-I.03	Act. Económicas	429.562	RS_VP.02	201,25	RG_RV.04	23.971										
SUZ-I.04	Act. Económicas	1.104.575	RS_VP.03	20.183,59	RG_RV.05	42.023										
SUZ-I.05	Act. Económicas	524.379	RS_VP.04	17.767,86	RG_RV.06	31.818										
SUZ-T.01	Terciario	24.163														
SUBTOTALSUZ		3.006.557		43.950		138.589		77.735		203.546	419.870	3.470.377		0,3500	1.315.125	1.341



COMPARATIVA DE PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO												
Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento NNSS 1991			Desarrollo NNSS 1991 (Actual)			Planeamiento Propuesto (PG)			Diferencia	
		Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	Nº Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado	685.642	48%	598	1.420.815	91%	1.837	1.547.461	88%	1.701	126.646	-136
	No Consolidado	736.383	52%	295	134.819	9%	47	202.557	12%	399	67.738	352
TOTAL PARCIAL		1.422.025	7,18%	893	1.555.634	7,85%	1.884	1.750.018	8,83%	2.100	194.384	216
Suelo Urbanizable	Sectorizado	476.828	100%	236	474.876	100%	248	3.470.377	90%	1.474	2.995.501	1.226
	No Sectorizado							364.581	10%		364.581	
TOTAL PARCIAL		476.828	2,41%	236	474.876	2,40%	248	3.834.958	19,36%	1.474	3.834.722	1.226
Suelo No Urbanizable	Común (ley 9/2001 Urbanizable no Sectorizado)	16.099.215	90%		15.967.558	90%		0	0%			
	Cauces, embalses y Riberas	1.023.746	6%		1.023.746	6%		259.834	2%			
	Paisajística	788.329	4%		788.329	4%		0	0%			
	Protección Natural (Habitat y ZEPA)							7.300.336	51%			
	Por sus valores Agropecuarios							3.473.606	24%			
	Afectado por Defensa Nacional							1.932.799	14%			
	Protección de Bienes Culturales							522.603	4%			
TOTAL PARCIAL		17.911.290	90,41%	0	17.779.633	89,75%	0	14.225.166	71,81%	0	-3.554.466	0
TOTAL TERMINO MUNICIPAL		19.810.143	100%	1.129	19.810.143	100%	2.132	19.810.143	100%	3.573	0	1.441

* El Plan Parcial de SR-1 incrementa el número de viviendas con un total de 133 viv. (NNSS1991 121 - viviendas)
 ** Las viviendas del SR-1 se encuentran en ejecución (En su primera fase se están ejecutando 78 viviendas)



En Ajalvir, Febrero de 2023.

D. Leopoldo Arnaiz Eguren
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº3.208

D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468



VOLUMEN 3. RESUMEN EJECUTIVO

1. Introducción

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo estatal, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo:

“Artículo 11. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística

(...)

3.-En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.

Además la reciente modificación de la Ley 9/2001, del suelo de la comunidad de Madrid; con su nueva *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*, estipula lo siguiente:

“Artículo 56

(...)

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

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones.

El precepto legal no establece que el Resumen Ejecutivo tenga carácter vinculante pero, al ser una transcripción de una parte de las determinaciones normativas del Plan, indirectamente lo hace, por ser un resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del Plan, por el carácter genuino de éste, prevalece el Plan sobre el presente Resumen.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y se expone el alcance de la alteración. La exigencia legal introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos. También facilita la realización del informe del Plan que han de hacer los técnicos de las Administraciones municipal y autonómica y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento da cumplimiento al citado requisito legal.



2. La propuesta del Plan General

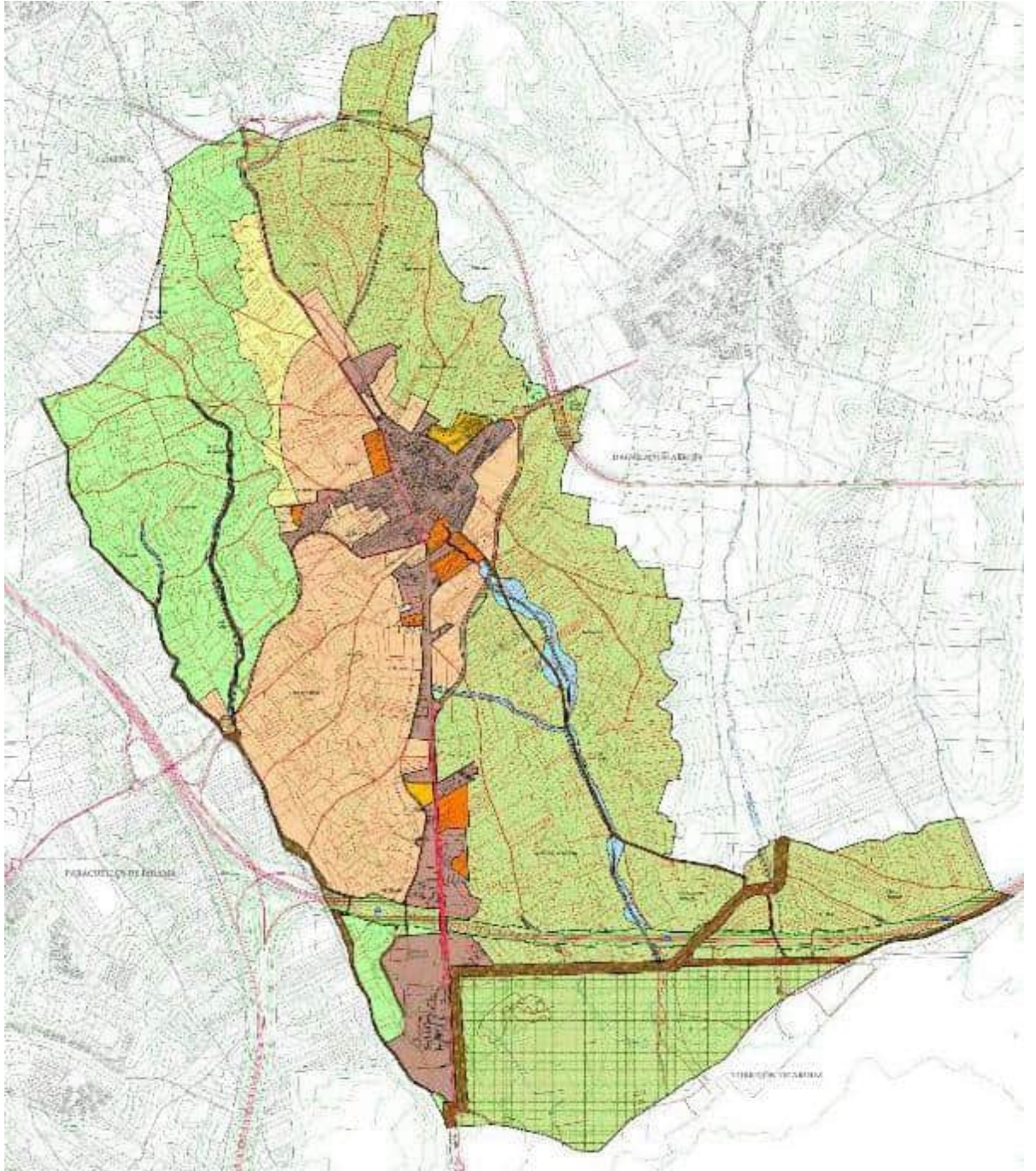
2.1. Clasificación y categorías del suelo.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructurante, conforme al artículo 35.2.a de la LSCM, el presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable de Protección, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrollará en fases posteriores en la Normativa urbanística.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establece el presente Plan General se ajusta a los criterios de los artículos 14, 15 y 16 de la LSCM.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIE CLASIFICADAS POR EL PLAN GENERAL.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	%	
URBANO	Consolidado	1.547.461	7,81%	
	Sectores uso global Residencial	83.641		
	Sectores uso global Industrial	118.916		
	No Consolidado	202.557	1,02%	
	URBANO	1.750.018	8,83%	
URBANIZABLE	Sectores uso global residencial	744.726		
	Sectores uso global industrial	2.698.448		
	Sectores uso global terciario	27.202		
	Sectorizado	3.470.377	18%	
	No sectorizado	364.581	2%	
URBANIZABLE	3.834.958	19%		
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	Preservado	Por sus valores Agropecuarios	3.473.606	
		3.473.606	18%	
	Especial	Protección Natural (Habitat y ZEPA)	7.300.336	
		Afectado por Defensa Nacional	1.932.799	
		Dominio Público Pecuário	522.603	
		Dominio Público Hidráulico	259.834	
		Dominio Público de Carreteras	735.987	
	10.751.560	54%		
14.225.166	72%			
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		19.810.143	100,00%	



Clasificación y categorización del suelo. Fuente: Elaboración Propia



2.2. Ordenación del Suelo Urbano

2.2.1. Suelo Urbano consolidado

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, formando parte de la trama urbana, cumplen algunas de las condiciones señaladas en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Conforme al artículo 14.2 de la misma ley, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento. Comprende los siguientes suelos de diferente origen:
 - o El tejido consolidado de la trama urbana de Ajalvir, de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - o Las Unidades de Actuación, ámbitos clasificados por el planeamiento vigente como Suelo Urbano no Consolidado, al haberse completado los procesos de urbanización y reparcelación; así como la recepción de las obras de urbanización; y por ello adquieren la categoría de suelo urbano consolidado. Este grupo lo forman las siguientes unidades de Actuación.
 - Uso residencial: UA-R1; UA-R2; UA-R4; UA-R5; UA-R6; UA-R7; UA-R8; UA-R9; UA-R10; UA-R11; UA-R12(Gallinero); UA-R13(Gallinero) y UA-R13(camino de Huelga)
 - Uso Industrial: UA-I2; UA-I6; UA-I7; UA-I8; UA-I9; UA-I11; UA-I12; UA-I13; UA-I14; UA-I15; UA-I16; UA-I19; UA-I18; UA-I19; UA-I21 y UA-I22.
 - Uso Comercial: UA-AC1; UA-AC2; UA-AC3; UA-AC4 y UA-AC5.
 - o Los suelos que, aunque no contemplados en las NNSS vigentes como suelo urbano no consolidado o Suelo urbanizable se encuentran urbanizados y recepcionadas las obras de urbanización, por lo que corresponden a la categoría de suelo urbano consolidado.

Se recogen en el PG para el suelo urbano consolidado todas las determinaciones pormenorizadas necesarias para legitimar la ejecución de las distintas actuaciones, en especial las siguientes:

- o Alineaciones y rasantes recogidas en los plano de ordenación
- o Condiciones concretas que regulan los actos sobre las parcelas, edificaciones, tipología, usos, ... donde se recogerán en posteriores fases en el volumen de Documentación Normativa.
- o Definición de las redes públicas

2.2.2. Suelo urbano no consolidado

- Suelo urbano no Consolidado: Terrenos urbanos que adquieren la condición de urbano por su alto grado de consolidación por la urbanización y la edificación , pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante el régimen de actuaciones integradas de ejecución de planeamiento, de acuerdo con los criterios establecidos en el Art.14 de la Ley 9/2001. En el Plan general se delimitan 11 ámbitos de actuación; repartidas en los diversos usos:
 - o Uso residencial: AA-R1; AA-R2; AA-R3; AA-R4; AA-R5 y AA-R6.



- Uso Industrial: AA-I1; AA-I2; AA-I3; AA-I4 y AA-I5.

2.3. Ordenación del Suelo Urbanizable

Constituyen el Suelo Urbanizable, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 15 de la LSCM, no tengan la condición de suelo urbano o suelo no urbanizable en el PG, y éste los incluya a esta clase de suelo. Estos suelos podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística, en el propio PG, y en su caso en las Instrucciones técnicas de Planeamiento que se aprueben.

El suelo urbanizable se divide en dos categorías primarias, según sus características en función de lo definido en el artículo 15.2 de la LSCM.

2.3.1. Categoría de suelo urbanizable sectorizado

Integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y dividiéndose en recintos denominados sectores.

Estos suelos tienen dimensiones y características adecuadas para ser espacios y desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión.

El suelo urbanizable sectorizado conforma un único área de reparto con un coeficiente de Aprovechamiento unitario de 0,4038 m²c/m²sUAs

Estos suelos se estructuran en tres usos globales diversos:

- Uso Residencial; se ubica en la proximidad con la zona residencial existente, situada en el norte de la trama urbana y un sector en el este para cerrar la trama urbana hasta la variante M-108. La ordenación estructurante de la zona norte se basa en un modelo geométrico articulado. Este modelo se desarrolla a partir de un nuevo viario de ronda compuesta por varios tramos entrelazados, colmatando de esta manera la trama urbana del norte. Además se quiere aprovechar las virtudes paisajísticas del entorno. Para garantizar la integración entre lo presente y lo propuesto, se han realizado múltiples conexiones con la trama viaria actual, en muchos casos mediante la prolongación de calles existentes y otras en fondo de saco. Este nuevo sistema de viario, en su conjunto, permite optimizar el flujo vehicular de este municipio de manera sustancial.
- Uso Industrial; se ha situado en el sur de la trama urbana ampliando la zona industrial donde por el oeste de la zona industrial existente hasta la conexión directa del nudo de la Radial R-2. Estos suelos se encuentran en una posición privilegiada, muy óptima para el uso que se va a desarrollar. Con estos suelos se pretende la mejora del tráfico de Ajalvir, creando la zona industrial en una zona que la conexión no viene directa por el núcleo urbano de Ajalvir.

Se plantean 2.698.448 m²s, para abastecer toda la demanda de suelo industrial que tiene en la actualidad el municipio de Ajalvir; en relación con la importante consolidación del corredor este Guadalajara-Madrid (Corredor de Henares), considerándose de un eje estratégico industrial, logístico y de actividades económicas, potenciando en sus municipios la actividad industrial altamente globalizada. El municipio de Ajalvir entra a formar parte de los municipios que conforman “El Henares”; encontrándose en una posición privilegiada; actuando como una puerta de comunicación entre el Este de España y Madrid; ocupa una posición estratégica en los territorios de difusión y de nuevas centralidades, reforzada por las carreteras de transporte que discurren por el término municipal.
- Uso Terciario-Comercial; se crea un punto de atracción con los municipios colindantes donde se ha incorporado al nuevo desarrollo un suelo terciario - comercial en el nudo de conexión de la carretera Estatal R-2 con un total de 27.202 m²s; para abastecer al nudo de conexión con un espacio de gasolinera, establecimiento, comercial, etc.



2.3.2. División del Suelo urbanizable Sectorizado

En el plano de Ordenación y gestión recoge la localización de los suelos urbanizables sectorizados propuestos y su delimitación en sectores.

A continuación, se expone la relación de sectores delimitados:

- **SUZ-R.01; SUZ-R.02 y SUZ-R.03:** Están situados al este de la trama urbana residencial de Ajalvir; colindante y haciendo de cierre con la carretera secundaria de variante M-108. Son sectores residenciales que mantienen la tipología unifamiliar y multifamiliar de baja densidad y dar continuidad a los viarios existentes de suelo urbano y así poder cerrar la malla urbana hasta la variante M-108.
- **SUZ R.04:** son los suelos que venían recogidos en las NNSS de 1991 como SR2. Es un sector residencial que mantiene la tipología unifamiliar y multifamiliar de baja densidad dando cierre de la malla urbana por el norte hasta la protección natural de la ZEPA/ZEC y llegando a unirse con los equipamientos y zonas verdes generales (polideportivo y piscina municipal) del municipio de Ajalvir; creando un cierre de la trama urbana atractivo para el municipio.
- **SUZ R.05, SUZ. R.06, SUZ-R.07:** situado al este de Ajalvir limita al este con suelo urbano consolidado y al este con la afectación Aeronáutica (terrenos rústicos). Se propone la ampliación residencial hacia el este, creando una variante de ronda de la comunicación para favorecer el tráfico del municipio de Ajalvir; así como la creación de un parque lineal de zona verde. La idea generadora es mantener la tipología de vivienda unifamiliar y multifamiliar de baja densidad y dar continuidad de los viarios existentes en suelo urbano; cerrando así la trama urbana mediante una ronda de comunicación explicada anteriormente.
- **SUZ R.08:** se encuentra colindante con el planeamiento en ejecución y desarrollo de SR1 de las NNSS de 1991. Es un sector residencial que mantiene la tipología unifamiliar y multifamiliar de baja densidad dando cierre de la malla urbana por el norte hasta la protección natural del ZEPA/ZEC. En estos suelos se encuentran nuevos suelos para el desarrollo de equipamientos donde se quiere incorporar el recinto ferial del municipio de Ajalvir.
- **SUZ. I.01:** Son los suelos que venían recogidos en las NNSS de 1991 como SUZ-I.05. Es un sector industrial que se ha modificado su tipología edificatoria: así como se ha reglado la flexibilidad de su uso logístico e industrial. Se encuentra situada al este de la trama urbana residencial. Se plantea el cierre de la zona antigua industrial para así crear el cosido del municipio de Ajalvir.

Este suelo como los demás suelos industriales o de actividades económicas se han planteado con la finalidad de abastecer y aumentar la competitividad industrial del municipio.

- **SUZ. I.02:** Estos suelos se encuentran cerrando la trama industrial por el este del municipio hasta llegar a la variante M-108. Estos suelos se han calificado como industrial para abastecer a toda la demanda de actividad logística e industrial que tiene el municipio de Ajalvir. Con estos suelos y los sectores residenciales SUZ-R.01; SUZ-R.02; y SUZ-R.03 cierra toda la zona del este hasta la protección natural del ZEC/ZEPA.

Este suelo como los demás suelos industriales o de actividades económicas se han planteado con la finalidad de abastecer y aumentar la competitividad industrial del municipio.



- **SUZ R.03, SUZ. R.04, SUZ-R.05:** Son los suelos destinados a la demanda industrial y logística en el corredor de Henares y municipio de Ajalvir. Se encuentran situados en la zona este de la trama urbana existente industrial. Estos suelos están pensados para crear parcelas de un mínimo de 50.000 m²s hasta aproximadamente 200.000 m²s. Se ha creado una ronda de comunicación para la conexión directa del nudo de la M-50 y R-2; y así no crear un problema de tráfico por la trama urbana existente tanto residencial como industrial en el municipio de Ajalvir.
- **SUZ T.01:** situado al sur del municipio; con conexión directa al nudo de la carretera principal M-50 y R-2. Se trata de un sector de uso terciario-comercial, planteado con la finalidad de dotar al municipio de un núcleo de actividad económica y de atracción; potenciando como en los demás sectores industriales la creación de empleo.

SECTORES	Superficie Total (m ²)	Coef. Edific. Bruta (m ² _c /m ² _s)	Edific. Máxima (m ² _c)	Nº de Viviendas	
				Densidad (viv/Ha)	Total
SUZ-R.01	68.436	0,2900	19.846	18	123
SUZ-R.02	67.677	0,2900	19.626	18	122
SUZ-R.03	41.630	0,2900	12.073	18	75
SUZ-R.04	52.330	0,2900	15.176	18	94
SUZ-R.05	98.587	0,2900	28.590	18	177
SUZ-R.06	194.800	0,2900	56.492	18	351
SUZ-R.07	185.215	0,2900	53.712	18	333
SUZ-R.08	36.052	0,2900	10.455	18	65
SUZ-I.01	95.254	0,4038	38.464		
SUZ-I.02	196.225	0,4038	79.236		
SUZ-I.03	493.367	0,4038	199.222		
SUZ-I.04	1.291.219	0,4038	521.394		
SUZ-I.05	622.383	0,4038	251.318		
SUZ-T.01	27.202	0,3500	9.521		
SUBTOTALSUZ	3.470.377		1.315.125		1.341

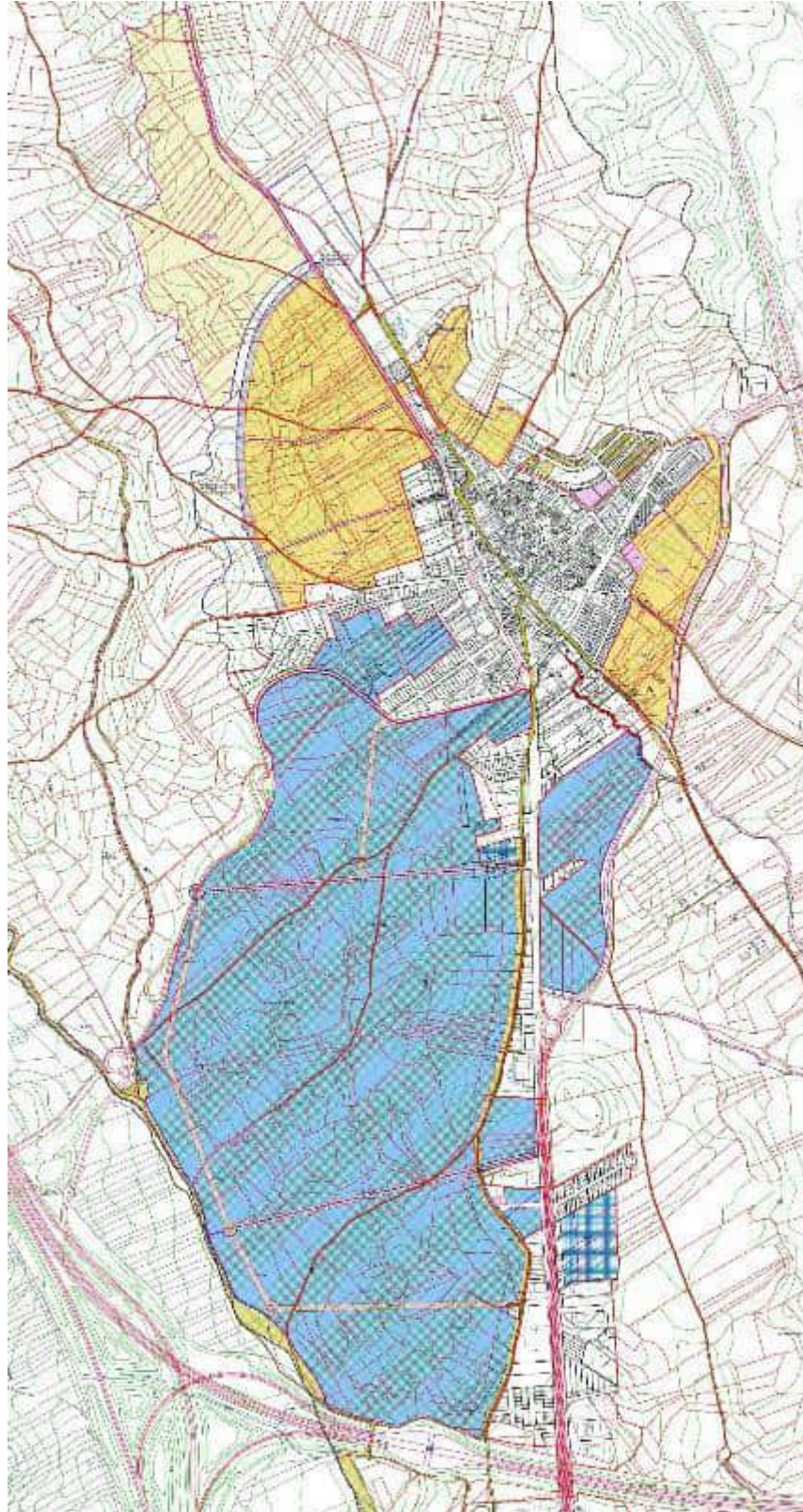
Superficie de suelo urbanizable sectorizado. Fuente Elaboración Propia

2.3.3. categoría de suelo urbanizable no sectorizado

Estos suelos se localizan un poco más alejado de la trama urbana, colindante al suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial. Se establecerán en fases posteriores condiciones mínimas para su sectorización y su posterior ordenación pormenorizada, como superficie mínima de suelo, uso global preferente, conexiones con la trama urbana del suelo sectorizado, etc.

Se tendrá que delimitar cada sector en el momento de una iniciativa de transformación urbanizadora y a través de su correspondiente Plan de Sectorización.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	%
URBANIZABLE	Sectores uso global residencial	744.726	
	Sectores uso global industrial	2.698.448	
	Sectores uso global terciario	27.202	
	Sectorizado	3.470.377	18%
	No sectorizado	364.581	2%
		3.834.958	19%



Sectores de suelo urbanizable. Fuente: Elaboración Propia



2.4. Ordenación del Suelo no urbanizable de protección (SNUP).

El suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal en las que se concurre algunas de las circunstancias del art. 16 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid y cumplen las siguientes condiciones:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional, territorial o la legislación sectorial, debido a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público.
- Necesidad de preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior y por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el PG ha descrito a esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural
- Ser merecedores de algún régimen de protección
- Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo previsto en el PG, y como consecuencia del Documento Inicial Estratégico.

A continuación, se incluye una descripción y la justificación de las dos categorías principales y los distintos tipo de protección establecidos por el Plan General, así como una indicación breve del régimen de suelo que será de protección a cada tipo.

2.4.1. Categoría de Suelo no urbanizable de protección Especial.

El suelo no urbanizable de protección especial comprende aquellos suelos protegidos por legislación sectorial. Seguidamente, se incluye una descripción de la localización, delimitación y justificación de cada tipo de suelo dentro de su categoría:

- Suelo no urbanizable de protección especial de Cauces y Riberas.

Se clasifican como Suelo No Urbanizable de protección especial de Cauces los terrenos de dominio hidráulico y sus zonas de servidumbre. Su superficie es de 259.834 m²s.

Los arroyos, riberas y cauces que se encuentran en el municipio de Ajalvir son los siguientes: Arroyo de la Huelga, Arroyo de las Culebras y su afluente el Barranco de la Caja de las Culebras, Arroyo del Monte y Arroyo de los Junqueruelos.

Su regulación está establecida por su normativa sectorial vigente dispuesto en el *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.*

- Suelo no urbanizable de protección especial de Vías Pecuarias.

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

Las vías pecuarias que se encuentran en el municipio de Ajalvir son las siguientes: Cañada Real Galiana; Colada de Arroyo de las Culebras; Colada del Camino de Torrejón a Ajalvir; Colada de la Huelga o Alcalá de Henares; Colada del Arroyo Juncal y Abrevadero.



Su regulación está sometida por su normativa vigente actual dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y Ley 8/1998, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- Suelo no urbanizable de protección especial Natural.

En el presente PG se han incluido en esta categoría varias zonas de protección natural según ha establecido la Consejería competente en la materia. Lo integran los suelos que presentan valores naturales merecedores de protección. En estos suelos se han incluido:

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

En las zonas afectadas por el ZEC y la ZEPA deberán dar cumplimiento al Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 de la zona de especial protección para las aves denominada “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y de la zona Especial de Conservación denominada “cuencas de los ríos Jarama y Henares”

En relación con los Habitats de Interés están reglados y deberán dar cumplimiento por la *Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.*

La superficie del suelo no urbanizable de protección especial natural es de: 7.330.336 m²s.

- Suelo no urbanizable de protección Especial de Infraestructuras.

Se clasifican como suelo no urbanizable de protección especial de Infraestructuras los terrenos de dominio de carreteras y sus zonas de protección. Su superficie es de 735.987 m²s.

Las carreteras que se encuentran en el municipio de Ajalvir son las siguientes: R-2, M-108, M-110, M-113 y M-114.

Su regulación está sometida a lo dispuesto por el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de carreteras de la comunidad de Madrid en el caso de las dos primeras, y al R.D. 1812/1994 por el que se aprueba el reglamento General de Carreteras en el caso de la Autovía Estatal R-2.

- Suelo no urbanizable de protección de especial de Defensa Nacional.

Se adscriben a esta categoría de suelo los suelos que se encuentran los suelos por las zonas de interés y de seguridad para la Defensa Nacional; así como las zonas de seguridad y servidumbre.

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial es la siguiente Ley 8/1975, de 12 de marzo, de las zonas de instalaciones de interés para la Defensa nacional (texto consolidado 1990) y Real Decreto Legislativo 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

La superficie del suelo no urbanizable de protección especial de Defensa Nacional es de: 1.932.799 m²s.



2.4.1.1. Categoría de Suelo no urbanizable de protección Preservado

- Suelo no urbanizable de protección preservado por sus valores agropecuarios:

El suelo no urbanizable de Protección preservado comprende aquellos suelos que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento.

En este tipo de suelo se mantiene la posibilidad del desarrollo de implantación de actividades y usos propios de suelo no urbanizable; además se admite la aptitud legal para ser transformado; y por tanto la posibilidad añadida de su incorporación al proceso urbanizador mediante calificación urbanística o Proyecto de Actuación Especial; siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones que al efecto se establecen, en el presente PG.

El régimen urbanístico estará de acuerdo con los derechos y deberes establecidas para esta clase de suelo en la Ley 9/2001. Además se establecerán un régimen específico por cada tipo de suelo que tendrá como fin la conservación, mejora o incluso regeneración de los valores que en la actualidad justifican su especial protección.

3. Ámbitos en los que la ordenación del Plan General altera la vigente.

La nueva estructura urbanística del Plan general altera la existente establecida por las normas subsidiarias vigentes en varios ámbitos del territorio municipal.

En el Suelo no urbanizable de protección la gran parte del clasificado en las NNSS 1991 ; adecuando sus usos y categorías tanto a la LSCM como a las distintas legislaciones sectoriales con afección sobre ellos.

En el suelo urbano; el Plan General mantiene la delimitación del suelo urbano de las NNSS vigentes con algunos reajustes de borde derivados principalmente de la adecuación a la nueva cartografía con mayor grado de detalle y de la situación actual de las edificaciones existentes; además de incorporar los ámbitos ya ejecutados.

En el suelo urbanizable se ha clasificado el suelo que el Plan General y sus estudios pertinentes estima que puede ser desarrollado y ejecutado en los próximos años.



4. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución

En el término municipal de Ajalvir, no se suspende ningún suelo para su ordenación, procedimiento de ejecución o de intervención urbanística, ya que el Planeamiento se encuentra en su primera fase de tramitación (Documento de Avance); desarrollándose la suspensión de los terrenos, sectores o ámbitos en la fase de tramitación de Aprobación Inicial.

En Ajalvir, Febrero de 2023.

D. Leopoldo Arnaiz Eguren
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº3.208

D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468