

PLAN PARCIAL DEL SECTOR
"SUZ II-7"
DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID)

APROBACIÓN **I**NICIAL

DICIEMBRE 2025

BLOQUE I
DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1

MEMORIA DE **I**NFORMACIÓN

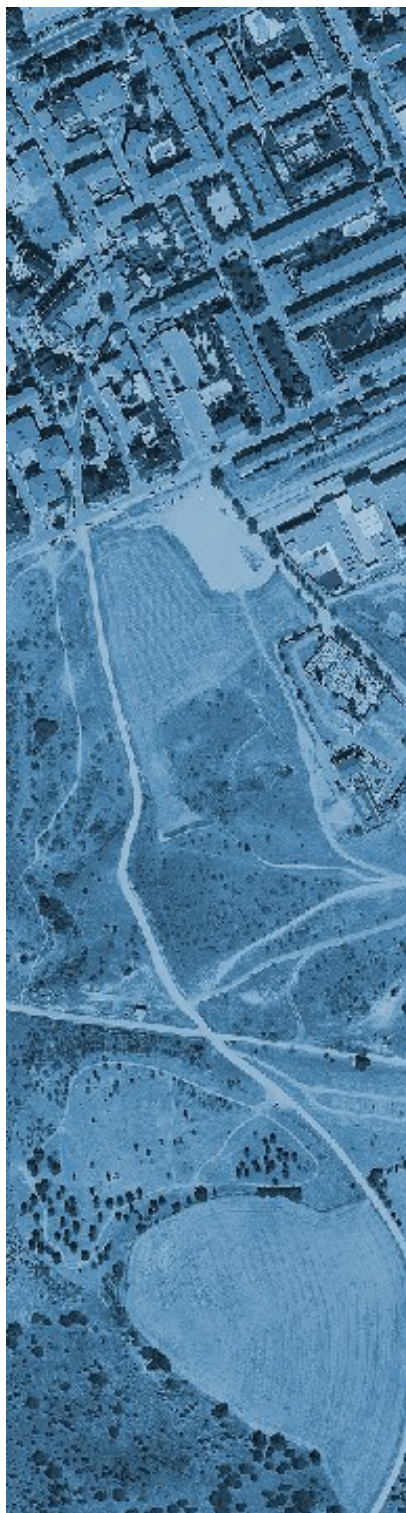
Promotor:

JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR SUZ II-7
DE VILLANUEVA DEL PARDILLO

Empresa Redactora:

Gestión, Ingeniería y Soluciones
 **GIS**
Gestión Integral del Suelo, S.L.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID)



APROBACIÓN INICIAL

BLOQUE I – VOLUMEN 1

Dirección Técnica:

Fernando Carmona Mateos
Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez

MEMORIA DE INFORMACIÓN

Arquitecto
Ingeniera de Caminos
Arquitecto

Equipo Redactor:

Luis Miguel Ramos del Cerro
Silvia Blanco Pisabarro
Natalia González Alonso
Pedro Tarancón Gómez
David Gistau Cosculluela
Sergio Ordás Llamazares
Nuria Ibarguren Fernández
Diego Carrera Pérez
Elena Arranz Borreguero
Jorge Blanco Moro
Lara Caamaño Fernández
Armando López Hernández
Inés Suárez Santos
Marta Gayo Modino
Luis Diego Rodríguez Canga
Javier Rodríguez Barrientos
Agustín Jara Nevado
Dulce María Pérez Benavides
Miguel Ángel García Angulo
Noelia Yugueros Anta
Marta Sandoval Cerón

Arquitecto
Arquitecta
Arquitecta
Arquitecto
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniera Agrónoma
Graduado Ciencias Ambientales
Paisajista
Ldo. Geografía e Historia
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Industrial
Delineante
Delineante
Delineante
Delineante

Promotor:

**JUNTA DE COMPENSACION
DEL SECTOR SUZ II-7
DE VILLANUEVA DEL PARDILLO**

Calle Concepción, 12, LOC 3-4,
28229 Villanueva del Pardillo

Empresa Redactora:

Gestión, Ingeniería y Soluciones

Gestión Integral del Suelo, S.L.

Gestión Integral del Suelo, S.L.
Paseo de la Castellana 127, 2
28046 Madrid

ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	3
Capítulo 1. Preliminares	4
1.1. Objeto	4
1.2. Equipo redactor	4
1.3. Contenido del documento	5
Capítulo 2. Marco Normativo	6
2.1. Adecuación al marco normativo urbanístico y sectorial	6
2.2. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo	6
2.3. Legislación sectorial	7
TÍTULO II. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO	17
Capítulo 1. Encuadre municipal y afecciones sectoriales	18
1.1. Características territoriales	18
1.2. Ámbito dentro del municipio	19
1.3. Movilidad y accesibilidad a nivel comarcal	20
Capítulo 2. Estudio bioclimático	21
2.1. Medio biótico	21
2.2. Análisis del paisaje	37
2.3. Espacios Naturales.....	40
2.4. Cambio climático y calidad del aire	45
Capítulo 3. Topografía. Características físicas del terreno.....	48
3.1. Morfología y topología	48
3.2. Climatología.....	48
3.3. Geología y litología.....	53
3.4. Geomorfología y geotecnia.....	56
3.5. Edafología	56
3.6. Hidrología	57
3.7. Riesgos naturales.....	61
Capítulo 4. Estructura de la propiedad	67
4.1. Parcelas catastrales	67
4.2. Fincas registrales	68
4.3. Parcelas de titularidad pública en el ámbito	69
Capítulo 5. Usos, edificaciones e infraestructuras, pre-existentes en el ámbito.....	74
Capítulo 6. Afecciones sectoriales.....	76
6.1. Afección hidrológica	76
Capítulo 7. Infraestructuras territoriales	77
7.1. Infraestructuras y equipamientos existentes	77
7.2. Red de equipamientos públicos.....	77
7.3. Red Viaria.....	78

7.4.	Red de saneamiento	79
7.5.	Red de abastecimiento.....	81
7.6.	Energía Eléctrica	82
7.7.	Telecomunicaciones	82
7.8.	Alumbrado público.....	83
7.9.	Red de gas natural	83
Capítulo 8.	Estudio del patrimonio histórico-cultural-etnográfico.....	84
Capítulo 9.	Estudio socioeconómico	85
9.1.	Evolución y proyección demográfica	85
9.2.	Actividades económicas	87
9.3.	Actividades en el medio rural.....	89
TÍTULO III.	INFORMACIÓN SOBRE EL DESARROLLO URBANÍSTICO	90
Capítulo 1.	Estructura urbana actual	91
1.1.	Situación del suelo	91
1.2.	Análisis del sistema dotacional (equipamientos existentes)	91
Capítulo 2.	Paisaje urbano	98
2.1.	Distribución de usos	99
2.2.	Antigüedad de la edificación.....	100
2.3.	Ocupación y edificabilidad materializadas	101
2.4.	Parcelas vacantes	103
2.5.	Tipología y altura de las edificaciones	104
2.6.	Resumen de los valores de ocupación y edificabilidad de las parcelas	105
Capítulo 3.	Vivienda. Censo y Evaluación de Necesidades.....	115
3.1.	Dinámica de vivienda y datos del mercado inmobiliario	115
3.2.	Estructura de hogares en el municipio	118

Título I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. PRELIMINARES

1.1. Objeto

El presente documento constituye la Memoria de Información del **PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID)**, que se redacta con el objeto de definir las condiciones de desarrollo y la ordenación pormenorizada del ámbito SUZ II-7 del PGOU de Villanueva del Pardillo.

La ordenación mantiene las determinaciones estructurantes del PGOU de Villanueva del Pardillo vigente, que se justifican en el documento de **Análisis y Diagnóstico**, sin incrementar en ningún caso los valores de aprovechamiento urbanístico ni modificar el uso global del ámbito, para garantizar la viabilidad de su desarrollo.

1.2. Equipo redactor

El documento se redacta, a instancias de la Junta de Compensación del Sector SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo, por el equipo multidisciplinar de la empresa Gestión Integral del Suelo, S.L., integrado por los siguientes técnicos:

Dirección Técnica:

Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto

Equipo Redactor:

Luis Miguel Ramos del Cerro	Arquitecto
Silvia Blanco Pisabarro	Arquitecta
Natalia González Alonso	Arquitecta
Pedro Tarancón Gómez	Arquitecto
David Gistau Cosculluela	Ingeniero de Caminos
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Diego Carrera Pérez	Ingeniero de Caminos
Elena Arranz Borreguero	Ingeniera Agrónoma
Jorge Blanco Moro	Graduado Ciencias Ambientales
Lara Caamaño Fernández	Paisajista
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Luis Diego Rodríguez Canga	Ingeniero Técnico Agrícola
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Marta Sandoval Cerón	Delineante

1.3. Contenido del documento

El presente PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID) se estructura en los siguientes documentos:

- BLOQUE I – Documentación informativa
 - Volumen 1 – Memoria de información
 - Volumen 2 – Análisis y diagnóstico
 - Volumen 3 – Planos de información
- BLOQUE II – Documentación justificativa de la propuesta de ordenación
 - Volumen 0 – Memoria de tramitación
 - Volumen 1 – Memoria justificativa
 - Volumen 2 – Memoria de viabilidad económica y sostenibilidad de la propuesta
 - Volumen 3 – Resumen ejecutivo
- BLOQUE III – Documentación normativa
 - Volumen 1 – Normativa urbanística
 - Volumen 2 – Planos de ordenación
 - Volumen 3 – Planos de infraestructura
- BLOQUE IV – Documentación ambiental
 - Volumen 1 – D.A.E.

Capítulo 2. MARCO NORMATIVO

2.1. Adecuación al marco normativo urbanístico y sectorial

La presente elaboración del Plan Parcial ha sido redactada conforme a la legislación vigente en materia urbanística, teniendo especialmente en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, la elaboración del presente Plan Parcial se realiza de modo que se garantice el cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación. En este sentido, es destacable, entre otras, la normativa vigente sobre evaluación ambiental de instrumentos de planeamiento urbanístico: la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En los siguientes epígrafes se recoge la relación de legislación vigente en materia de suelo, ordenación del territorio y urbanismo, así como la normativa sectorial de aplicación referente a medio ambiente, espacios protegidos, patrimonio histórico y cultural, aguas, gestión de residuos, contaminación aérea y calidad del aire, edificación, infraestructuras, usos del suelo, vías pecuarias, accesibilidad y supresión de barreras, policía sanitaria mortuoria, comercio, deporte, telecomunicaciones, hostelería y turismo, hidrocarburos, salud pública, protección civil, locales de juego y apuestas, etc.

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

Normativa estatal

- **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- **Real Decreto 1346/1976**, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con carácter supletorio.
- **Real Decreto 2159/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
- **Real Decreto 3288/1978**, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
- **Real Decreto 2187/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.

Normativa autonómica

- **Ley 9/2001**, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como sus modificaciones vigentes, y especialmente:
- **Ley 3/2007**, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 11/2022**, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

- **Ley 7/2024**, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.
- **Decreto 69/1983**, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- **Ley 9/1995**, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo (vigentes los artículos no derogados por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- **Decreto 71/1997**, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 131/1997**, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- **Decreto 92/2008**, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.
- **Ley 9/2010**, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.
- **Decreto 1/2016**, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

2.3. Legislación sectorial

2.3.1. Medio ambiente

Normativa europea

- **Directiva 2011/92/UE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, actualizada por la Directiva 2014/52/UE del 16 de abril.
- **Directiva 2001/42/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Normativa estatal

- **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- **Ley 27/2006**, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
- **Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014**, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- **Ley 33/2015**, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- **Real Decreto 1057/2022**, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan estratégico estatal del patrimonio natural y de la biodiversidad a 2030, en aplicación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- **Orden PCM/735/2021**, de 9 de julio, por la que se aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas.

2.3.2. Espacios protegidos

Normativa europea e internacional

- **Directiva Europea 2009/147/CE** de 30 de noviembre, relativa a la Conservación de Las Aves Silvestres.
- **Directiva 92/43/CEE**, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.
- **Convenio de Washington**, relativo al Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora (CITES).
- **Convenio de Berna**, de 19 de septiembre de 1970, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa.
- **Convenio de Bonn**, de 23 de Julio de 1979, relativo a la Conservación de Especies migratorias de Fauna Silvestre.

Normativa estatal

- **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- **Real Decreto 139/2011**, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- **Real Decreto 1095/1989**, de 8 de septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.
- **Real Decreto 1997/1995**, de 7 de diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre.

Normativa autonómica

- **Ley 7/1990**, de 28 de junio, de protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid
- **Ley 2/1991**, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre.
- **Ley 16/1995**, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
- **Decreto 50/1999**, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 18/1992**, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y su actualización.
- **Orden de la Consejería de Cooperación de 27 de mayo de 1992**, por la que se establecen las Normas Generales para el uso socio-recreativo de los Montes y Terrenos Forestales administrados por la Comunidad de Madrid.
- **Ley 8/2005**, de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la Comunidad de Madrid.
- **Norma Granada**, aprobada para su aplicación en la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91, para la valoración del arbolado ornamental.
- **Real Decreto 1890/2008**, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

2.3.3. Patrimonio histórico y cultural

Normativa estatal

- **Ley 16/1985**, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- **Ley 23/1982**, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
- **Real Decreto 111/1986**, de 10 de enero, que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, modificado por el RD 162/2002 de 8 de febrero.

Normativa autonómica

- **Ley 8/2023**, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 7/2000**, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.
- **Ley 3/2001**, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

2.3.4. Aguas

Normativa europea

- **Directiva 91/271/CEE**, del Consejo, de 21 de mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
- **Directiva (UE) 2020/2184** del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2020 relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
- **Directiva (UE) 2015/1787** de la Comisión, de 6 de octubre de 2015, por la que se modifican los anexos II y III de la Directiva 98/83/CE del Consejo, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
- **Directiva 98/83/CE**, del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
- **Directiva 2006/7/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de febrero de 2006, relativa a la gestión de la calidad de las aguas de baño.
- **Directiva 2000/60/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas, actualizado por Directiva 2014/101/UE de 30 de octubre.

Normativa estatal

- **Real Decreto Legislativo 1/2001**, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- **Real Decreto 817/2015**, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y normas de calidad ambiental.
- **Real Decreto 849/1986**, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero y por el Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
- **Real Decreto 927/1988**, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica.

- **Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995**, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- **Real Decreto-Ley 11/1995**, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
- **Real Decreto 509/1996**, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las aguas residuales urbanas, modificado por el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, Real Decreto 1290/2012 de 7 de septiembre y el Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
- **Real Decreto 140/2003**, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- **Real Decreto 907/2007**, de 6 de julio, aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica, modificado por RD 1161/2010 de 17 de septiembre y Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
- **Real Decreto 1620/2007**, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- **Real Decreto 3/2023**, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro

Normativa autonómica

- **Ley 17/1984**, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2008 de 19 de diciembre.
- **Decreto 170/1998**, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 10/1993**, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento.
- **Decreto 40/1994**, de 21 de abril, por el que se aprueban los documentos a los que hace referencia la Ley 10/1993.
- **Decreto 62/1994**, de 16 de junio, por el que se establecen Normas complementarias para la Caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

2.3.5. Gestión de Residuos

Normativa europea

- **Directiva 1999/31/CE** del Consejo de 26 de abril de 1999 relativa al Vertido de Residuos, modificada por la Directiva (UE) 2018/850 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018.
- **Decisión 2014/955/UE** de la Comisión, por la que se modifica la Decisión 2000/532/CE, sobre la lista de residuos, de conformidad con la Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.
- **Decisión 94/3/CE** del 20 de diciembre sobre el Catálogo Europeo de Residuos (CER).

Normativa estatal

- **Resolución de la Secretaría de Cambio Climático** de 20 de enero de 2009 por la que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015.
- **Ley 7/2022**, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

- **Real Decreto 105/2008**, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- **Real Decreto 9/2005**, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Normativa autonómica

- **Ley 1/2024**, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 9/1995**, de 9 de febrero, por el que se aprueban las Líneas Básicas del Sistema de Gestión e infraestructuras de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos en la Comunidad de Madrid.
- **Estrategia de residuos de la Comunidad de Madrid** aprobada por acuerdo el 18 de octubre de 2007.
- **Decreto 83/1999**, de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 93/1999**, de 10 de junio, sobre Gestión de pilas y acumuladores usados en la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 326/1999**, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.

2.3.6. Contaminación aérea y calidad del aire

Normativa europea

- **Directiva 2010/75/CE** sobre las emisiones industriales (prevención y el control integrado de la contaminación).
- **Directiva 2008/50/CE**, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa.

Normativa estatal

- **RDL 1/2016**, de 16 de diciembre, Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido.
- **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- **Real Decreto 2512/1978**, de 14 de octubre, para la aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre.
- **Decreto 833/1975**, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.

Normativa autonómica

- **Decreto 55/2012** de 15 de marzo sobre el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid

2.3.7. Edificación

Normativa estatal

- **Ley 38/1999**, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- **Real Decreto 732/2019**, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación.

2.3.8. Vivienda

Normativa estatal

- **Ley 12/2023**, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Normativa autonómica

- **Ley 3/2024**, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.

2.3.9. Infraestructuras

Normativa estatal

- **Ley 37/2015** de 29 de septiembre, de carreteras.
- **Real Decreto 1812/1994**, de 2 septiembre, aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- **Ley 38/2015**, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
- **Ley 26/2022**, de 19 de diciembre, que modifica la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario.
- **Real Decreto 2387/2004**, de 30 diciembre, aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- **Ley 24/2013**, de 26 de diciembre, del Sector eléctrico.
- **Real Decreto 842/2002**, de 2 de agosto, que aprueba el Reglamento Electrónico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, actualizado por el Real Decreto 1053/2014 de 12 de diciembre.
- **Ley 32/1979**, de 8 de noviembre, sobre el Ferrocarril Metropolitano de Madrid.

Normativa autonómica

- **Ley 3/1991**, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 29/1993**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- **Orden de 3 de abril de 2002**, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- **Orden de 23 de mayo de 2019**, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

- **Decreto 49/1987**, de 8 mayo, Reglamento de Viajeros.
- **Decreto 57/2006**, de 29 junio, extiende la aplicación del Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano al metro ligero en la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 131/1997**, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas

2.3.10. Usos del Suelo

Normativa estatal

- **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- **Ley 19/1995**, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
- **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

2.3.11. Vías Pecuarias

Normativa estatal

- **Ley 3/1995**, de 23 de marzo, establece el régimen jurídico de las Vías Pecuarias.

Normativa autonómica

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

2.3.12. Accesibilidad y supresión de barreras

Normativa estatal

- **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- **Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- **Ley 26/2011**, de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
- **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. El Documento Básico DB-SU Seguridad de utilización y accesibilidad especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación

de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización y accesibilidad.

- **Ley 8/2013**, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- **Ley 15/1995**, de 30 de mayo sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Normativa autonómica

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

2.3.13. Policía Sanitaria Mortuoria

Normativa estatal

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

Normativa autonómica

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

2.3.14. Comercio

Normativa autonómica

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

2.3.15. Deporte

Normativa autonómica

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

2.3.16. Telecomunicaciones

Normativa estatal

- **Ley 9/2014**, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.

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

2.3.17. Hostelería y Turismo

Normativa autonómica

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

2.3.18. Hidrocarburos

Normativa estatal

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

2.3.19. Navegación aérea

- **Normativa estatal**
 - **Ley 48/1960**, de 21 de julio sobre Navegación Aérea y sus modificaciones de la Ley 55/99 sobre medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre.
 - **Ley 21/2003**, de 7 de julio, de Seguridad Aérea
 - **Real Decreto 369/2023**, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
 - **Real Decreto 2591/1998** de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio
 - **Real Decreto 1080/2009**, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas establecidas por la Orden FOM 429/2007, de 3 de febrero
 - **Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999** por el que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas.
 - **Orden FOM 489/2014**, de 24 de marzo por la que se modifica la denominación oficial del Aeropuerto Madrid-Barajas
 - **Orden FOM 926/2005**, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido en aeropuertos de interés general

- **Real Decreto 1003/2011**, de 8 de Julio por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de Acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden Fom 231/2011 de 13 de enero.

Título II. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

Capítulo 1. ENCUADRE MUNICIPAL Y AFECCIONES SECTORIALES

1.1. Características territoriales

El ámbito de actuación se sitúa en el término municipal de Villanueva del Pardillo, al oeste de la ciudad de Madrid. Limita al norte con el término municipal de Colmenar y Galapagar, al este con las Rozas y Majadahonda, al sur con Villanueva de la Cañada y al oeste con Valdemorillo.

El término municipal de Villanueva del Pardillo se localiza en la parte central de la comunidad de Madrid, al oeste de la capital de la comunidad. Se emplaza en la cuenca del curso medio del río Guadarrama, a una altitud de 650 msnm.

Su población es de 17.310 habitantes según el censo de 2021, con una densidad de población de 671,6 hab/km² y una superficie total de 25,35 km².

Los datos básicos del municipio se recogen a continuación.

DATOS BÁSICOS DEL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DEL PARDILLO	
Superficie municipal	25,35 km ²
Distancia a Madrid	26 km
Coordenadas	40°29'25"N 3°57'50"O
Altitud	650 msnm
Población (2018)	17.310 habitantes
Densidad de población	671,6 hab/km ²
Núcleos de población	Villanueva del Pardillo, Santa María, Natura, Las Vegas y Los Pinos

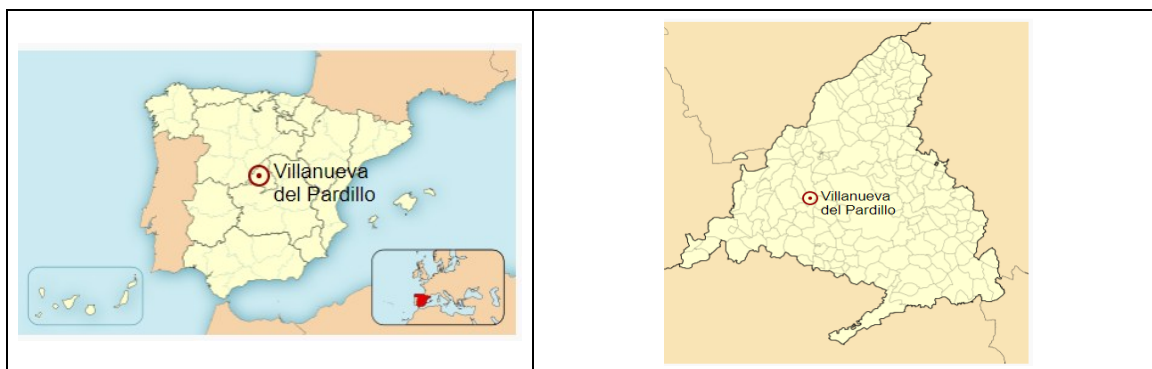


Figura 1. Ubicación del municipio. Fuente: Elaboración propia

El municipio está formado por cinco núcleos de población, Villanueva del Pardillo, Santa María, Natura, Las Vegas y Los Pinos. El ámbito de la presente actuación se corresponde con una fracción de terrenos situados al Sur del Casco Urbano de Villanueva del Pardillo comprendidos en el Sector Urbanizable SUZ II-7.

Se trata de un municipio de amplia tradición pastoral de bovino y ovino, pero en la actualidad el crecimiento urbanístico lo ha transformado casi exclusivamente en zona residencial, con numerosas urbanizaciones. La flora se compone principalmente de encinas, fresnos, sauces, chopos y olmos además de monte bajo con matorrales, pastizales y pinos que a su vez acogen una fauna acorde a estas especies arbóreas y arbustivas como las cigüeñas, herrerillos, carboneros, pinzones, jilgueros, gorrones y golondrinas.

Si nos centramos en el ámbito de actuación, el terreno fue anteriormente unas fincas de labor, actualmente sin uso. Carece de arbolado y de vegetación significativos y presenta un suelo de cultivo agrícola.

Al estar enclavado en el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama con su afluente el Aulencia y ubicado entre la sierra de Guadarrama y la de Gredos, se convierte en un lugar privilegiado para observar otros animales o bien para realizar paseos, excursiones o cualquier otra actividad de ocio y tiempo libre.

1.2. Ámbito dentro del municipio

El sector presenta una topografía suave en casi toda la zona, ascendiendo suavemente hacia el lado Noreste. Forma una ladera, cayendo el terreno en sentido Este-Oeste hacia el Arroyo de los Palacios y de una manera bastante suave en dirección Norte-Sur. Las cotas varían desde 674, existente, en lado Sur-Este, hasta los 633, en su lado Sur-Oeste. No existe ninguna otra singularidad morfológica que se deba señalar.



Figura 2. Ámbito de actuación. Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la ubicación concreta del ámbito, se corresponde con una fracción de terrenos situados al Sur del Casco Urbano de Villanueva del Pardillo comprendidos en el Sector Urbanizable SUZ II-7, cuyos límites se han definido, ajustándose por interpretación de la documentación gráfica del P.G.O.U con apoyo de levantamiento topográfico sobre el terreno, a los siguientes:

Linda al Norte en línea recta de 199,74 metros con la Unidad de Ejecución UE 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.

Al Sur, en línea quebrada de tres tramos, el primero en línea recta de 248,24 metros con el Sistema General SG-15 del P.G.O.U., correspondiente al nuevo trazado de la Vía Pecuaria, el segundo en curva de 168,91 metros de longitud y radio de 142,23 metros, y el tercero y último tramo recto de 72,01 metros que lindan con terrenos calificados como no urbanizables.

Al Oeste, en línea quebrada formada por dos tramos rectilíneos, el primero de 89,40 metros. y el segundo de 176,11 metros con el Sector Urbanizable SUZ II-6 del P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo

Al Este, en línea quebrada formada por dos tramos, el primero irregular de 32,90 metros con el casco urbano de Villanueva del Pardillo y el segundo de 328,90 metros con el Sector Urbanizable SUZ II-8 del P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo.

De estos límites, se extraen del ámbito los sistemas generales ya obtenidos SG-2, SG-4, SG-5 y SG-3, con la geometría con que se encuentran inscritos catastralmente.

1.3. Movilidad y accesibilidad a nivel comarcal

En cuanto a la red de carreteras que dan servicio al ámbito de actuación, la vía principal de la zona es la M-509 perteneciente a la Red Principal de la Comunidad de Madrid que Hasta 2014 era una carretera secundaria, pero a finales de ese año se desdobló un tramo de 5 km, situado entre la M-50, a la altura de Majadahonda, y Villanueva del Pardillo.

Capítulo 2. ESTUDIO BIOCLIMÁTICO

2.1. Medio biótico

2.1.1. Vegetación

Vegetación potencial

La vegetación potencial o climática es la correspondiente a las condiciones climáticas actuales. Se refiere a la vegetación que ocuparía toda la superficie del territorio si no hubiera habido ningún tipo de intervención humana. Se describe la vegetación potencial de la zona de estudio a partir de las series de vegetación de Rivas Martínez. La bioclimatología relaciona a los seres vivos con el clima, considerando como principales variables la temperatura y las precipitaciones. A partir del estudio de la vegetación y sus relaciones de correspondencia con determinados rangos termopluviométricos, se delimitan los pisos bioclimáticos.

En la zona de estudio, se desarrolla la vegetación correspondiente al piso bioclimático mesomediterráneo con **ombroclima seco** (Temperatura media anual entre 12 y 16°C, templado. suma de las mínimas de los tres meses de invierno entre 3 y 7°C. seco, precipitación entre 350 y 600 mm/año).

La región biogeográfica Mediterránea está caracterizada por la presencia de formaciones vegetales esclerófilas y una climatología regida por un período de sequía prolongado, coincidente con la época de máximas térmicas.

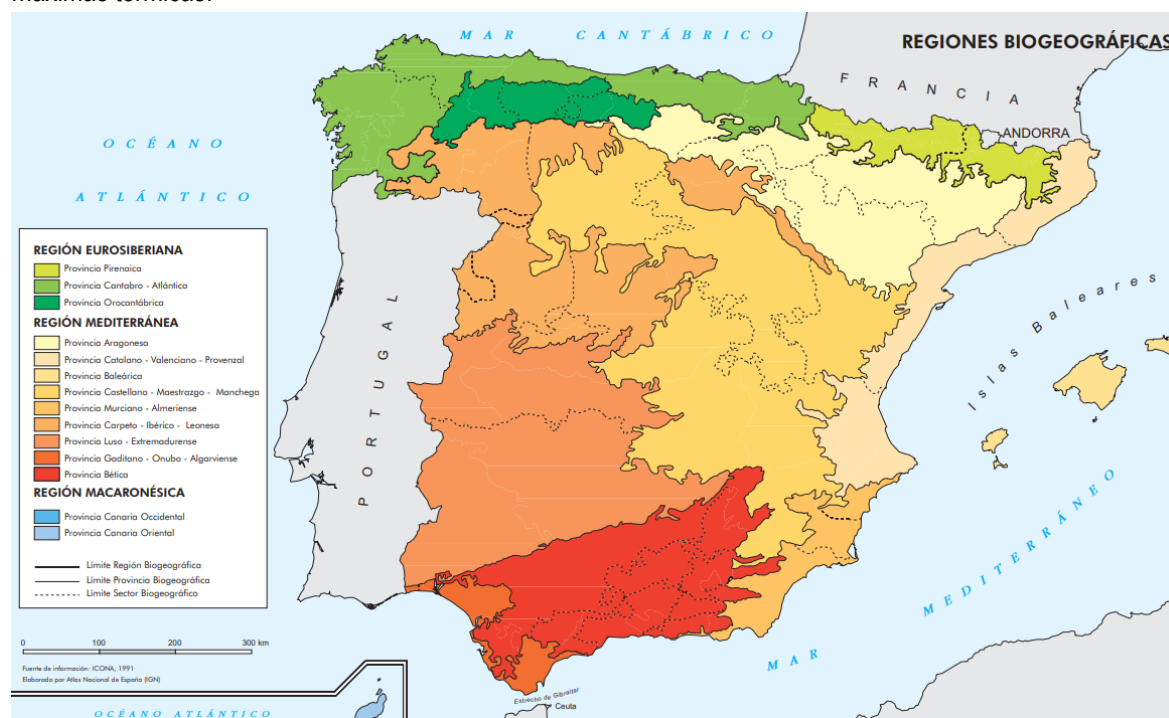


Figura 3. Provincias biogeográficas de España. Fuente: IGN

La vegetación de la zona objeto de estudio, según las Series de Vegetación de España de Rivas Martínez y col. (1987), pertenece a:

Región Mediterránea
Piso Mesomediterráneo
Provincia Castellano-maestrazgo-manchega
Sector Manchego, distrito Sagrense.

Sus comunidades indicadoras son:

- Albardinares con Gypsophilla: *Gypsophilo limonietum*.
- Almarjales con limonio: *Frankenio-Limonietum*.
- Chucarrales: *Thymo-Ononidetum tridentatae*.
- Espartaes: *Arrhenathero-Stipetum tenacissimae*.
- Jabunales: *Gypsophilo-Centauretum hyssopifoliae*.
- Ontinares: *Artemisio-Frankemietum thymi-foliae*.
- Romarales termófilos: *Cisto clusi-Rosmarinetum*.
- Tomillares de costa yesífera: *Rosetum micrantho-agrestis*.



Figura 4. Series de vegetación potencial presentes en la zona de estudio. Fuente:
Elaboración propia a partir de datos del MAPAMA

Como se ve en la imagen anterior, la vegetación potencial correspondiente al ámbito de estudio situado en el término municipal de Villanueva del Pardillo, sería la de la serie 24ab.

24ab: Serie supra-mesomediterranea guadarramica, iberico-soriana, celtiberico-alcarrena y leonesa silicicola de *Quercus rotundifolia* o encina (*Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae sigmetum*). VP, encinares.

Serie	24ab
Definición	Serie supra-mesomediterránea guadarrámica, ibérico-soriana, celtibérico-alcarreña y leonesa silicícola de <i>Quercus rotundifolia</i> o encina (<i>Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae sigmetum</i>). VP, encinares.
Faciación	Faciación mesomediterránea o de <i>Retama sphaerocarpa</i> (24ab)
Región	Región Mediterránea
Azonal	Series climatofilas
Piso	Piso supramediterráneo
Clima	T 13 a 8°, m -1 a -4°, M 9 a 2°, It 210 a 60, H IX-VI

ETAPAS DE REGRESIÓN Y BIOINDICADORES. SERIE 24AB. ENCINARES IBEROATLÁNTICOS SUPRA(MESO)MEDITERRÁNEOS		
Nombre de la serie	24A Guadarrámica-ibérica (supra-meso), silicícola de la encina	24B Salmantina-leonesa (supra-meso) silicícola de la encina
Árbol dominante Nombre fitosociológico	<i>Quercus rotundifolia</i> <i>Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae</i> <i>sigmetum</i>	<i>Quercus rotundifolia</i> <i>Genisto hystrix-Querceto rotundifoliae</i> <i>sigmetum</i>
I. Bosque	<i>Quercus rotundifolia</i> <i>Juniperus oxycedrus</i> <i>Locinera etrusca</i> <i>Paeonia broteroi</i>	<i>Quercus rotundifolia</i> <i>Genista hystrix</i> <i>Daphne gnidium</i> <i>Hyacinthoides hispanica</i>
II. Matorral	<i>Cytisus scoparius</i> <i>Retama sphaerocarpa</i> <i>Genista cinerascens</i> <i>Adenocarpus aureus</i>	<i>Genista hystrix</i> <i>Cytisus multiflorus</i> <i>Cytisus scoparius</i> <i>Retama sphaerocarpa</i>
III. Matorral degradado	<i>Cistus ladanifer</i> <i>Lavandula pedunculata</i> <i>Rosmarinus officinalis</i> <i>Helichrysum serotinum</i>	<i>Cistus ladanifer</i> <i>Halimium ocymoides</i> <i>Helichrysum serotinum</i> <i>Hallimium viscosum</i>
IV. Pastizales	<i>Stipa gigantea</i> <i>Agrostis castellana</i> <i>Poa bulbosa</i>	<i>Stipa gigantea</i> <i>Agrostis castellana</i> <i>Poa bulbosa</i>

Las series supra-mesomediterráneas silicícolas secas y subhúmedas, o topográficamente húmedas, de la carrasca o encina (*Quercus rotundifolia*), corresponden en su estado maduro clímax a bosques densos de encinas, en los que pueden hallarse en ciertos casos enebros (*Juniperus oxycedrus*) o quejigos (*Quercus faginea*) y, en algunas ocasiones, alcornoques (*Quercus suber*) o robles melojos (*Quercus pyrenaica*).

La serie más continental, corresponde con la 24a: guadarrámica, ibérico-soriana, leonesa y celtibérico-alcarreña (*Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae sigmetum*). En la serie continental ibérica, 24a, esencialmente supramediterránea, salvo en el sector Guadarrámico que alcanza el horizonte superior mesomediterráneo, los piornales con *Genista cinerascens*, *Genista florida*, *Cytisus scoparius* subsp. *scoparius* y, en ocasiones, *Adenocarpus hispanicus* (*Genistion floridae*) representan la primera etapa de regresión de

las facitaciones más ombrófilas y frías, en tanto que los retamares (*Retamion sphaerocarpace*), tanto mesomediterráneos como supramediterráneos inferiores en la cuenca hispana del Duero, llevan *Retama sphaerocarpa*, *Cytisus scoparius*, *Genista cinerascens* y *Adenocarpus aureus*.

Tras la etapa de los berceales de *Stipa antea* y *S. lagascae*, los jarales pringosos con *Cistus ladanifer* y más rara vez *C. laurifolius* o su híbrido *C. cyprius*, llevan sobre todo *Lavandula pedunculata*, que pone de relieve los estadios más degradados de esta serie continental. Hacia Occidente, en la submeseta norte, la serie continental 24a es sustituida por la ya algo más suboceánica, 24b. (*Genisto hystrix-Querceto rotundifoliae sigmetum*). Aunque la etapa madura de la serie, es decir, la de los carrascales, es muy similar en su aspecto y estructura, en las etapas de bosque aclarado, piornal y jaral se aprecian diferencias importantes que pueden concretarse en la existencia de las siguientes especies que no se hallan en la serie continental (24a):

Euphorbia broteri, *Genista hystrix*, *G. tournefortii*, *Cytisus multiflorus*, *C. praecox*, *Lavandula sampaiana*, *L. laderoi* (*L. pedunculata sampaiana*), etcétera.

Vegetación actual

Como se ha descrito en apartados anteriores, nos encontramos en la región mediterránea, caracterizada por un clima extremo de veranos secos y cálidos en el extremo sur del subcontinente europeo. Actualmente en el ámbito de estudio no se conservan comunidades propias de la vegetación potencial.

La vegetación del ámbito ha sufrido grandes cambios en las últimas décadas, se han abandonado muchas de las tierras de cultivo, dando lugar a eriales y zonas urbanizadas que modifican por completo las características primigenias del suelo sobre el que se asientan.

El área ocupada por el municipio de Villanueva del Pardillo está ocupada por pastizales y eriales, numerosas tierras de cultivo de secano, retamares y algunos bosques de encina, acompañados de pinares.

A su vez, todo el término municipal se presenta salpicado de zonas urbanizadas y mosaicos de construcción agrícola, hecho que da fe de la fuerte transformación antrópica que han sufrido los usos del suelo en la zona.

En concreto, el ámbito de actuación se sitúa sobre un pastizal y erial, flanqueado por el norte por un área urbanizada, por este y oeste por tierras de cultivo de secano y en el sur por un bosque mixto de encinas y pino piñonero.

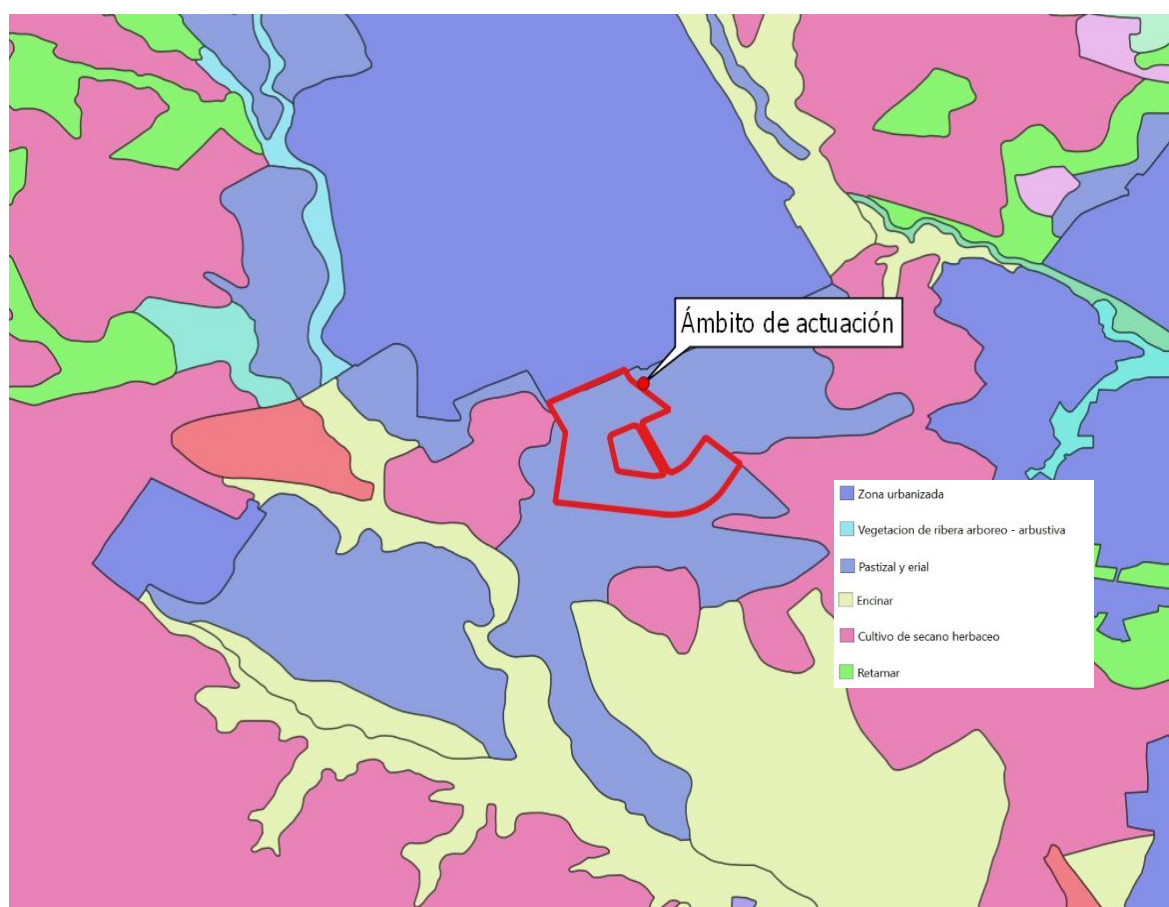


Figura 5. Vegetación y usos del suelo. Fuente: Cartografía Ambiental. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Unidades de vegetación

En cuanto a las unidades de vegetación presentes en el ámbito de actuación, se distinguen tres principales.

Cultivos

Se aprecia, en el ámbito de estudio, algunas zonas que presentan roturación actual del terreno, lo cual demuestra que es una zona en la que la agricultura tiene presencia aún. No se aprecia ningún elemento de regadío por lo que podemos suponer que se trata de cultivos de secano. La zona del ámbito de estudio que presenta roturación se puede observar en las siguientes imágenes de la zona desde diferentes ángulos.



Figura 6. Zonas de cultivo dentro del ámbito de actuación

Eriales

Encontramos también zonas de erial, las cuales serían en algún momento tierras de cultivo, las cuales, en la actualidad cubiertas por vegetación ruderal. Esta vegetación es típica de lugares con fuerte alteración antrópica y se compone de especies como *Amaranthus palmeri*, *Chelidonium majus* o *Datura stramonium*.





Figura 7. Zonas de eriales dentro del ámbito de actuación

Zonas carentes de vegetación

En el ámbito de actuación encontramos zonas carentes de vegetación y fuertemente antropizadas, las cuales, en el ámbito de actuación se destinan a dos usos bien diferenciados.

En primer lugar, encontramos una zona dedicada a aparcamiento, la cual se adecua para este uso eliminando la vegetación y unificando el firme con arena y grava no consolidada.

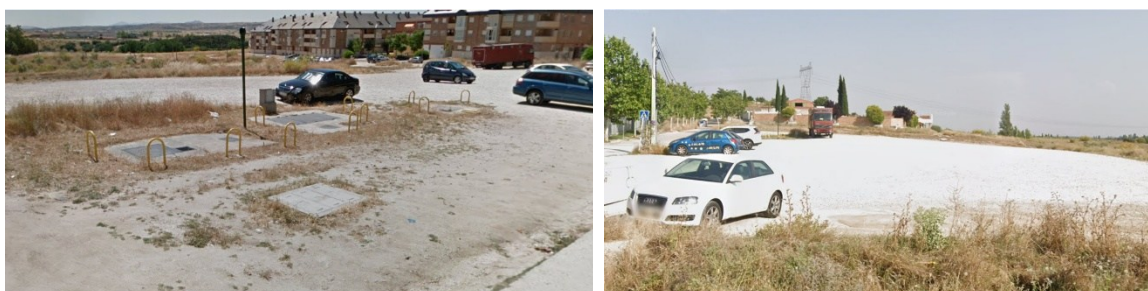


Figura 8. Imagen de las zonas habilitada para aparcamiento.

En segundo lugar, encontramos una zona de vertido y acopio de materiales dispersos, el cual se encuentra entre el Camino de Villafranca y la zona de erial del ámbito de actuación. Al fondo también se alcanza a observar una nave seguramente destinada a ganadería o agricultura.



Figura 9. Zona de acopio de material y vertido en el ámbito de actuación.

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.

En el ámbito de estudio no se encuentran especies de flora incluidas en el Catálogo Regional de especies amenazadas de la Comunidad Madrid ni en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. Tampoco se localizan ejemplares arbóreos declarados como “Árboles Singulares”.

2.1.2. Fauna

En la zona de estudio, referente a la fauna, el elemento más destacable son las aves. Dado que el ámbito se encuentra en una zona íntegramente urbana, abundan las especies ligadas a entornos antropizados tales como el vencejo, el gorrión común, golondrina, avión común, palomas, cigüeña blanca, cernícalo...

La mayoría de las especies localizadas en el ámbito de estudio se interpretan como de marcado carácter generalista y ubicuista, con taxones que se amoldan fácilmente a la presencia y a las condiciones impuestas por el hombre, así como con capacidad para adaptarse a una amplia variedad de ambientes.

Se presentan a continuación los listados de las **posibles especies presentes en la zona** según los datos incluidos en la Base de Datos del Inventario Español de Especies Terrestres, referenciada a las cuadrículas

UTM de 10x10 km del ámbito de actuación: 30TVK18 en el Servicio de Cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid.

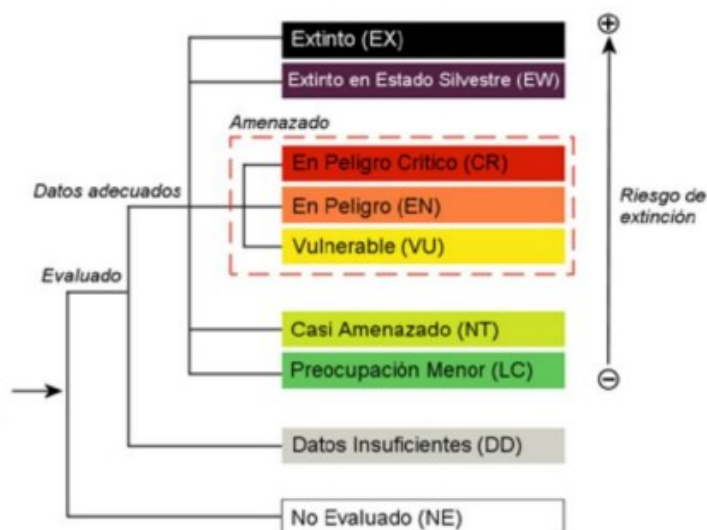
Para clasificar las aves y mamíferos que pueden estar presentes en el ámbito de estudio según las distintas categorías de estatus y protección existentes, se analiza el estado de conservación de cada una de las especies localizadas en el territorio según la información recogida en los diferentes catálogos 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.
- Catálogo Español de Especies Amenazadas (CEEa). Incluido dentro del Listado, recoge las especies que están amenazadas, incluyéndolas en dos categorías:
 - 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 (CREA), aprobado por Decreto 18/1992, de 26 de marzo, que contempla las siguientes categorías:
 - En peligro de extinción (E): Reservada para aquellas cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
 - Sensibles a la alteración de su hábitat (S): referida a aquellas cuyo hábitat característico está particularmente amenazado, en grave regresión, fraccionado o muy limitado.
 - Vulnerables (V): destinada a aquellas que corren el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellas no son corregidos.
 - De Interés Especial (IE): especies que, sin estar contempladas en ninguna de las categorías precedentes, sean merecedoras de una atención particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, o por su singularidad.
- Convenio de Berna, relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa, firmado en Berna en 1979 y ratificado por España en 1986. Establece medidas de protección para la flora y fauna, diferenciando en estos últimos dos categorías:
 - Especies estrictamente protegidas (anexo II)
 - Especies que requieren medidas especiales en su gestión (anexo III)

- Convenio de Bonn sobre la conservación de especies migratorias de animales silvestres, firmado en Bonn en 1979 y ratificado por España en 1985. Incluye las siguientes categorías:
 - Especies migratorias amenazadas (anexo I)
 - Especies migratorias que deben ser objeto de acuerdos internacionales para su conservación (anexo II)
- 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.
- Lista Roja de Especies Amenazadas de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN), que establece las siguientes categorías:

- No evaluado (NE): Cuando no se ha efectuado ningún estudio sobre la viabilidad de una especie, temporariamente se asigna a la categoría de no evaluados.
- Datos insuficientes (DD): Si se cuenta con información acerca de una especie, pero ésta se encuentra desactualizada o es insuficiente en cantidad o calidad para evaluar su viabilidad, se indica como insuficientemente datada. Esto no quiere decir que la especie esté fuera de riesgo; en muchos casos, la imposibilidad de obtener datos proviene justamente de la escasez de ejemplares.
- Bajo riesgo (LR): La especie ha sido evaluada, y los resultados no indican que haya razones para considerarla en alguna de las categorías más preocupantes; con excepción de los animales domésticos y el ser humano, no comprendidos en la clasificación, todas las especies no amenazadas se encuentran en esta categoría, que a su vez se divide en tres subcategorías:
 - Mínima preocupación (LC): No requiere de medidas de protección especial, ni se aproxima a ninguno de los parámetros para ser incluida en una categoría de mayor riesgo.
 - Próxima a la vulnerabilidad (NT): No es objeto de medidas de protección especial, pero su población es escasa, está concentrada en un hábitat muy restringido o amenazado de restricción, o se espera que se presente reducción en la población en los próximos años.
 - Dependiente de medidas de conservación (CD): Susceptible de clasificación en alguna categoría de mayor riesgo si no fuera por programas específicos de mantenimiento de población o hábitat.
- Vulnerable (VU): La especie está amenazada de extinción, sea a causa de un descenso de la población, de la degradación de su hábitat, de la introducción de parásitos o competidores, de la fragmentación de sus núcleos poblacionales o de cualquier otra causa que haga posible que eventos ulteriores o catástrofes la exterminen en el medio plazo.
- En peligro (EN): La especie está amenazada de extinción en el corto plazo, sea por un descenso observado o estimado de la mitad de su población en la última década, por la existencia de menos de 2.500 ejemplares adultos, por la restricción de su hábitat a menos de 5.000 km² u otra causa.
- En peligro crítico (CR): La especie está amenazada de extinción en el futuro inmediato, sea por la desaparición de un 80% de su población, por la existencia de menos de 250 ejemplares adultos, por la restricción a un área de 100 km² o menos, o por cualquier otra causa.
- Extinto en estado silvestre (EW): La especie no ha sido hallada por estudios exhaustivos de su hábitat natural, y parece haber desaparecido de él, conservándose sólo en cultivo o cautividad.

- Extinto (EX): Tras estudios exhaustivos de su hábitat anterior, no queda ninguna duda razonable de que el último ejemplar de la especie haya muerto.



Anfibios

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTADO LEGAL
<i>Alytes cisternasii</i>	Sapo partero ibérico	Dir.hab: Anexo IV Ley 42/2007: Anexo V LESRPE: protección especial
<i>Bufo calamita</i>	Sapo corredor	Dir.hab: Anexo IV Ley 42/2007: Anexo V LESRPE: protección especial
<i>Pelobates cultripes</i>	Sapo de espuelas	Dir.hab: Anexo IV Ley 42/2007: Anexo V LESRPE: protección especial
<i>Pleurodeles walt</i>	Gallipato	LESRPE: protección especial

Figura 10. Especies de anfibios. Fuente: Base de Datos del Inventario Español de Especies Terrestres

Reptiles

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTADO LEGAL
<i>Timon lepidus</i>	Lagarto ocelado	LESRPE Libro Rojo: Preocupación menor
<i>Mauremys leprosa</i>	Galápago leproso	LESRPE Dir.hab: Anexo II y IV Ley 42/2007: Anexo II. Vulnerable
<i>Natrix maura</i>	Culebra viperina	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro Rojo: Preocupación menor
<i>Podarcis hispanicus</i>	Lagartija ibérica	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro Rojo: Preocupación menor
<i>Psammmodromus hispanicus</i>	Lagartija cenicienta	LESRPE UICN: LC Libro Rojo: Preocupación menor
<i>Rhinechis scalaris</i>	Culebra de escalera	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro Rojo: Preocupación menor
<i>Tarentola mauritanica</i>	Salamanquesa	LESRPE Libro Rojo: Preocupación menor

Figura 11. Especies de reptiles. Fuente: Base de Datos del Inventario Español de Especies Terrestres

Aves

Debido a las características del entorno dónde se sitúa el ámbito, las aves constituyen el grupo más abundante en cuanto a número y variedad.

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTADO LEGAL
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Carricero	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: No Evaluado LESRPE
<i>Accipiter gentilis</i>	Azor común	C. Berna: Anexo IV Libro rojo: No Evaluado LESRPE: Protección especial
<i>Accipiter nisus</i>	Gavilán común	C. Berna: Anexo IV Libro rojo: No Evaluado LESRPE: Protección especial
<i>Aegithalos caudatus</i>	Mito	Libro rojo: No Evaluado LESRPE: Protección especial
<i>Aegypius monachus</i>	Buitre negro	C. Berna: Anexo IV Libro rojo: Vulnerable LESRPE: Vulnerable
<i>Alcedo atthis</i>	Martín pescador común	Dir.aves: Anexo I Ley 42/2007: Anexo IV Libro rojo: Próxima a la vulnerabilidad LESRPE: Protección especial
<i>Anas clypeata</i>	Cuchara común	Dir.aves: Anexo II Libro rojo: Próxima a la vulnerabilidad
<i>Anthus campestris</i>	Bisbita campestre	LESRPE: Protección especial C. Berna: Anexo III Libro rojo: No Evaluado
<i>Aquila adalberti</i>	Águila imperial ibérica	LESRPE: En peligro de extinción C. Berna: Anexo I y IV Libro rojo: No En peligro
<i>Aythya ferina</i>	Porrón europeo	Libro rojo: No Evaluado
<i>Alectoris rufa</i>	Perdiz roja	C. Berna · Anexo III D. Aves · Anexo III.1 · Anexo II.1
<i>Anas platyrhynchos</i>	Ánade azulón	C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II D. Aves: Anexo III.1 y Anexo II.1
<i>Apus apus</i>	Vencejo común	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: No Evaluado
<i>Asio otus</i>	Búho chico	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: No Evaluado
<i>Athene noctua</i>	Mochuelo europeo	LESRPE C. Berna · Anexo II
<i>Carduelis cannabina</i>	Pardillo común	C. Berna: Anexo III Libro Rojo: No evaluado
<i>Carduelis carduelis</i>	Jilguero europeo	C. Berna: Anexo III Libro Rojo: No evaluado
<i>Carduelis chloris</i>	Verderón común	C. Berna: Anexo III Libro Rojo: No evaluado

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTADO LEGAL
<i>Cettia cetti</i>	Ruiseñor bastardo	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado
<i>Ciconia ciconia</i>	Cigüeña blanca	LESRPE D. Aves: Anexo I C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado CREA Madrid: Vulnerable
<i>Cisticola juncidis</i>	Buitrón	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro Rojo: No evaluado
<i>Clamator glandarius</i>	Críalo europeo	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro Rojo: No evaluado
<i>Columba domestica</i>	Paloma doméstica	C. Berna: Anexo III D. Aves: Anexo II
<i>Columba palumbus</i>	Paloma torcaz	D. Aves: Anexos I, II y III Libro Rojo: No evaluada
<i>Corvus monedula</i>	Grajilla	D. Aves: Anexo II Libro Rojo: No evaluada
<i>Coturnix coturnix</i>	Codorniz común	C. Berna: Anexo III D. Aves: Anexo II.2
<i>Delichon urbica</i>	Avión común	C. Berna: Anexo III Libro Rojo: No evaluado
<i>Emberiza calandra</i>	Triguero	C. Berna: Anexo III Libro Rojo: No evaluado
<i>Falco tinnunculus</i>	Cernícalo vulgar	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado
<i>Fringilla coelebs</i>	Pinzón vulgar	LESRPE D. Aves: Anexo I C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado
<i>Galerida cristata</i>	Cogujada común	LESRPE C. Berna: Anexo III
<i>Hippolais polyglotta</i>	Zarcero común	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina común	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado
<i>Lanius excubitor</i>	Alcaudón real	C. Berna: Anexo II
<i>Lanius senator</i>	Alcaudón común	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: Próximo a la vulnerabilidad
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Ruiseñor común	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado
<i>Milvus migrans</i>	Milano negro	LESRPE C. Berna: Anexo II C. Bonn: Anexo II D. Aves: Anexo I
<i>Otus scops</i>	Autillo europeo	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTADO LEGAL
<i>Parus caeruleus</i>	Herrerillo común	C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado
<i>Parus major</i>	Carbonero común	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión común	Libro rojo: No evaluado
<i>Passer montanus</i>	Gorrión molinero	C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado
<i>Pica pica</i>	Urraca	D. Aves: Anexo I Libro rojo: No evaluado
<i>Serinus serinus</i>	Verdecillo	C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado
<i>Streptopelia decaocto</i>	Tórtola turca	D. Aves: Anexo II C. Berna: Anexo III
<i>Streptopelia turtur</i>	Tórtola europea	D. Aves: Anexo II C. Berna: Anexo III Libro rojo: Vulnerable
<i>Strix aluco</i>	Cárabo común	LESRPE C. Berna: Anexos III Libro rojo: No evaluado
<i>Sturnus unicolor</i>	Estornino negro	C. Berna: Anexos III Libro rojo: No evaluado
<i>Sylvia atricapilla</i>	Curruca capirotada	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II
<i>Sylvia melanocephala</i>	Curruca cabecinegra	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II
<i>Turdus merula</i>	Mirlo común	C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado
<i>Tyto alba</i>	Lechuza	LESRPE C. Berna: Anexo II C. Bonn: Anexo II
<i>Upupa epops</i>	Abubilla	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro Rojo: No evaluada

Figura 12. Especies de aves. Fuente: Base de Datos del Inventario Español de Especies Terrestres

Mamíferos

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTADO LEGAL
<i>Apodemus sylvaticus</i>	Ratón de campo	UICN: Preocupación menor
<i>Arvicola sapidus</i>	Rata de agua	UICN: Casi amenazado
<i>Erinaceus europaeus</i>	Erizo europeo	C. Berna: Anexo III UICN: Casi amenazado
<i>Martes foina</i>	Marta	UICN: Preocupación menor
<i>Meles meles</i>	Tejón	UICN: Preocupación menor

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTADO LEGAL
<i>Microtus duodecimcostatus</i>	Topillo mediterráneo	UICN: Preocupación menor
<i>Mus musculus</i>	Ratón común	UICN: Preocupación menor
<i>Mus spretus</i>	Ratón moruno	UICN: Preocupación menor
<i>Microtus cabreræ</i>	Topillo de Cabrera	LESRPE C. Berna: Anexo II y IV D. Hábitat: Anexo II y IV UICN: Casi amenazado
<i>Myotis myotis</i>	Murciélago ratonero grande	LESRPE C. Berna: Anexo II D. Hábitat: Anexo II y IV UICN: Preocupación menor
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Murciélago común	LESRPE: protección especial
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Murciélago pigmeo	LESRPE: protección especial
<i>Plecotus austriacus</i>	Murciélago orejado gris	LESRPE: protección especial UICN: Casi amenazado
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Conejo	UICN: En peligro
<i>Rattus norvegicus</i>	Rata parda	UICN: Preocupación menor
<i>Rattus rattus</i>	Rata negra	UICN: Preocupación menor
<i>Myotis myotis</i>	Murciélago ratonero grande	D. Hábitat: Anexo II y IV UICN: Preocupación menor
<i>Sciurus vulgaris</i>	Ardilla roja	UICN: Preocupación menor
<i>Sus scrofa</i>	Jabalí	UICN: Preocupación menor
<i>Lepus granatensis</i>	Liebre ibérica	UICN: Preocupación menor
<i>Crocidura russula</i>	Musaraña gris	UICN: Preocupación menor
<i>Vulpes vulpes</i>	Zorro	C. Berna: Anexo II y III UICN: Preocupación menor

Figura 13. Especies de mamíferos. Fuente: Base de Datos del Inventario Español de Especies Terrestres

2.2. Análisis del paisaje

El paisaje es un sistema compuesto por diferentes elementos que le confieren una estructura, la cual varía con el tiempo. Los elementos que conforman el paisaje pueden clasificarse según su dimensión espacial y según su función, pero independientemente de su clasificación, estos elementos son los que determinan el patrón espacial del paisaje.

La fragilidad o vulnerabilidad del paisaje, como la susceptibilidad al cambio en sus características paisajísticas, está relacionado con los aspectos de la visibilidad de un punto o unidad. La calidad del paisaje, como el atractivo que deriva de las características propias del territorio, se valora teniendo en cuenta las siguientes variables:

- Variedad y contraste de formas: definido por aspectos naturales (geomorfología) y artificiales (urbanizaciones, carreteras, etc).
- Variedad y contraste de colores: aportado por la componente vegetal y las edificaciones.
- Rasgos paisajísticos singulares, de tipo natural o cultural.
- Variedad y contraste de texturas: tratándose de una agregación indiferenciada de formas y colores.
- Grado de naturalidad: como medida de ausencia de elementos artificiales lineales o superficiales.

La fragilidad de un paisaje se presta mucho mejor que la calidad a la objetivación y cuantificación pues, mientras la calidad visual de un paisaje es una cualidad intrínseca del territorio, no ocurre así con la fragilidad, que depende del tipo de actividad a desarrollar. En su valoración se tienen en cuenta los factores biofísicos de cada unidad, tales como vegetación (densidad, altura, variedad cromática,...), pendiente, orientación, etc., que constituirían la fragilidad visual intrínseca, y factores de visualización (posibilidad de que las futuras actuaciones sean vistas) y de accesibilidad (teniendo en cuenta el número potencial de observadores).

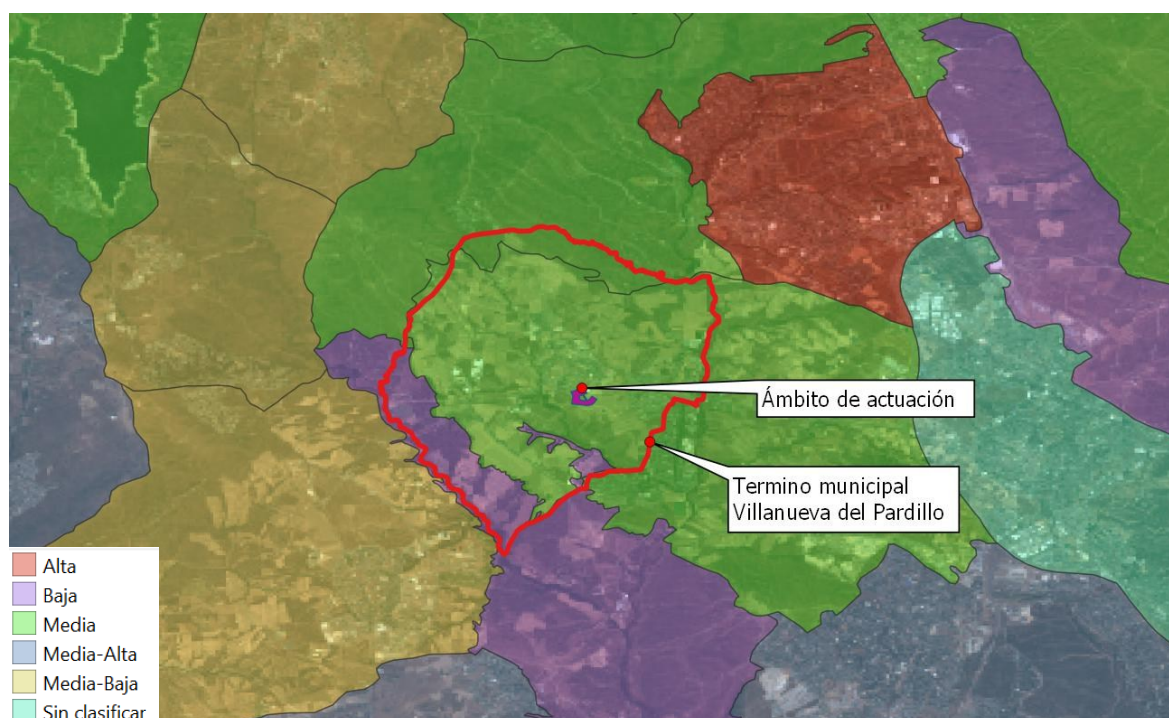


Figura 14. Mapa de fragilidad del paisaje. Fuente: IDEM Madrid y elaboración propia.

El municipio de Villanueva del Pardillo se emplaza dentro de un marco paisajístico general definido por una heterogeneidad paisajística que combina paisajes residenciales, agrarios y naturales con restos de lo que antaño fue un paisaje dominado por las tierras de cultivo.

Nos encontramos en un territorio muy dinámico, en continua transformación, que en los últimos tiempos ha crecido principalmente en el ámbito urbanístico, pero sin perder la parte natural que rodea a los núcleos poblacionales

El ámbito de estudio se sitúa en un entorno urbano donde las transformaciones físicas, ambientales, sociales y culturales se han producido a ritmos muy rápidos. Este ámbito es destacable por la importancia que poseen los espacios periféricos y de borde, tanto los construidos como los libres, ya que son piezas básicas a estudiar en los territorios metropolitanos.

Este paisaje periurbano se caracteriza por su carácter discontinuo, por una gran variedad y mixtura de elementos característicos del paisaje rural y otros generados por la urbanización, por el papel preponderante de la red viaria y por su estado cambiante.

2.3. Espacios Naturales

2.3.1. Red Natura 2000 y Espacios naturales protegidos

Parte del término municipal de Villanueva del Pardillo está integrado en la red europea de espacios protegidos Red Natura 2000, se localiza la Zona de Especial Conservación (ZEC) “Cuenca del río Guadarrama” ES110005.

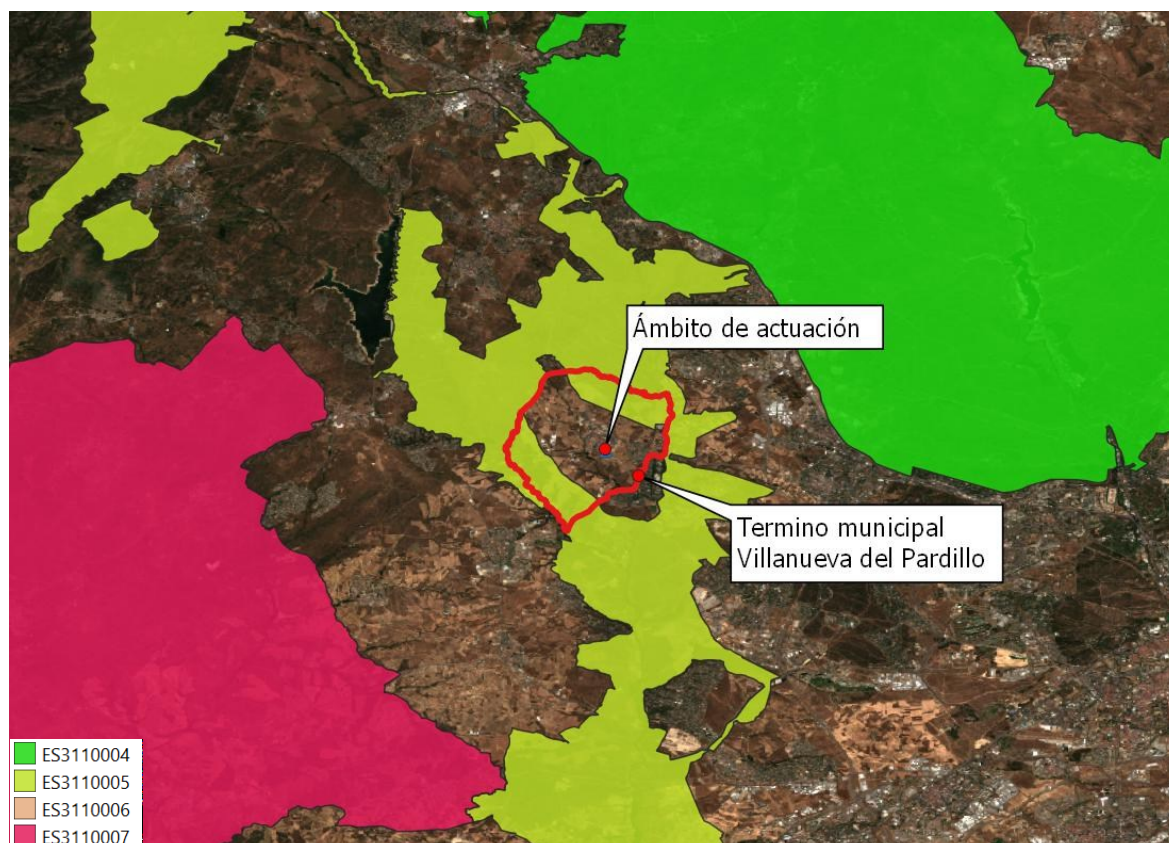


Figura 15. LIC y ZEC en el ámbito de actuación. Fuente: Idem Madrid y Elaboración propia

Sin embargo, como se observa en el mapa de la figura, en el ámbito de actuación **no se encuentra** ningún espacio protegido dentro de la Red Natura 2000.

En cuanto a regímenes de protección regional, tenemos que el municipio de Villanueva del Pardillo se encuentra dentro del “Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama” dentro del cual, se encuentran diferentes zonas, catalogadas según el tipo de protección o actuación que se debe tomar sobre ellas (Mantenimiento de la actividad, Máxima protección o Protección y mejora). A pesar de esto, el ámbito de actuación sigue fuera de cualquier zona bajo régimen de protección.

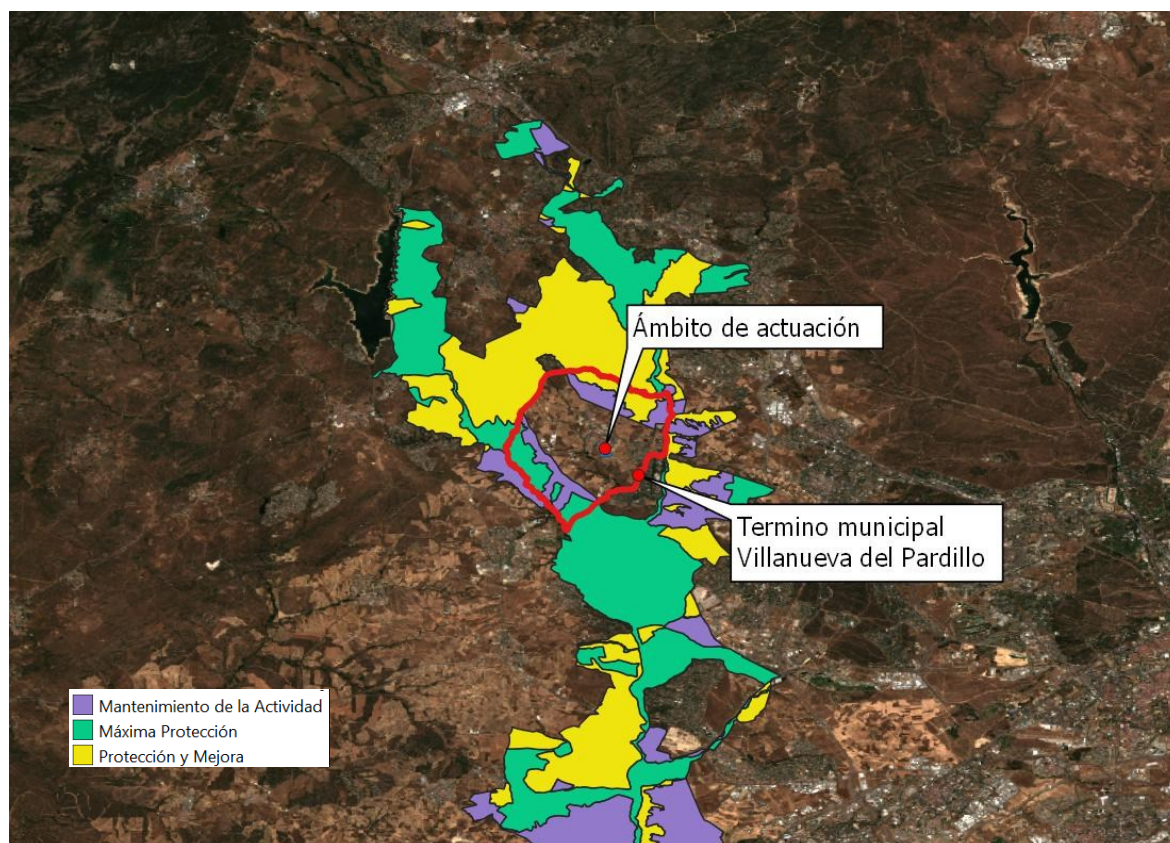


Figura 16. Parque Regional Curso Medio del río Guadarrama. Fuente: Idem Madrid y elaboración propia

2.3.2. Hábitats

En los alrededores del municipio de Villanueva del Pardillo tenemos diferentes y muy diversos Hábitats pero, dentro de los límites del término municipal solo encontramos algunos como se demuestra en siguiente mapa:

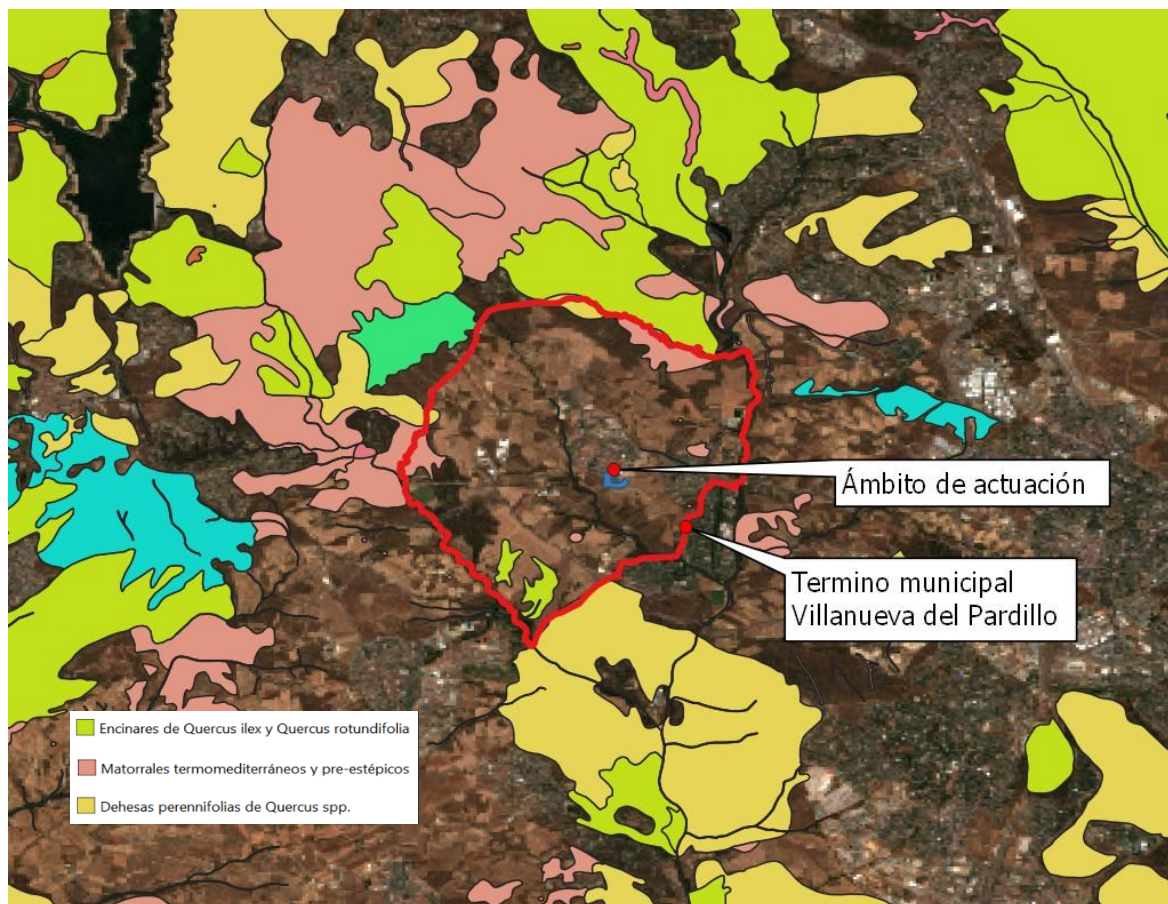


Figura 17. Hábitats de la Comunidad de Madrid Directiva 92/43/CEE. Fuente: Idem Madrid y elaboración propia.

Según la cartografía consultada y como se aprecia en la figura 24, no aparecen hábitats de interés dentro del ámbito de actuación, ni siquiera en los alrededores.

2.3.3. Montes

De acuerdo con la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, los montes se clasifican en Montes de régimen general y Montes de régimen especial. Dentro de los Montes de régimen especial se encuentran los declarados de Utilidad Pública, Protectores, Protegidos y Preservados. El resto de montes, cualquiera que sea su titularidad, se consideran sometidos al régimen general.

Como se extrae de los datos ofrecidos por la Comunidad de Madrid, en el ámbito objeto de estudio de no se localiza ningún monte.

2.3.4. Vías pecuarias

Las vías pecuarias son las rutas o caminos utilizados tradicionalmente para el tránsito ganadero, con objeto de aprovechar los pastos en los puertos durante los meses de verano y en las zonas de dehesa durante el invierno.

En la Comunidad de Madrid se encuentran reguladas por la Ley 8/1998, de 15 de Junio, que establece, entre otros aspectos, el régimen de usos y la creación de un Inventario de Vías Pecuarias a nivel autonómico que recoja la clasificación y caracterización de cada vía pecuaria que discurre por su territorio.

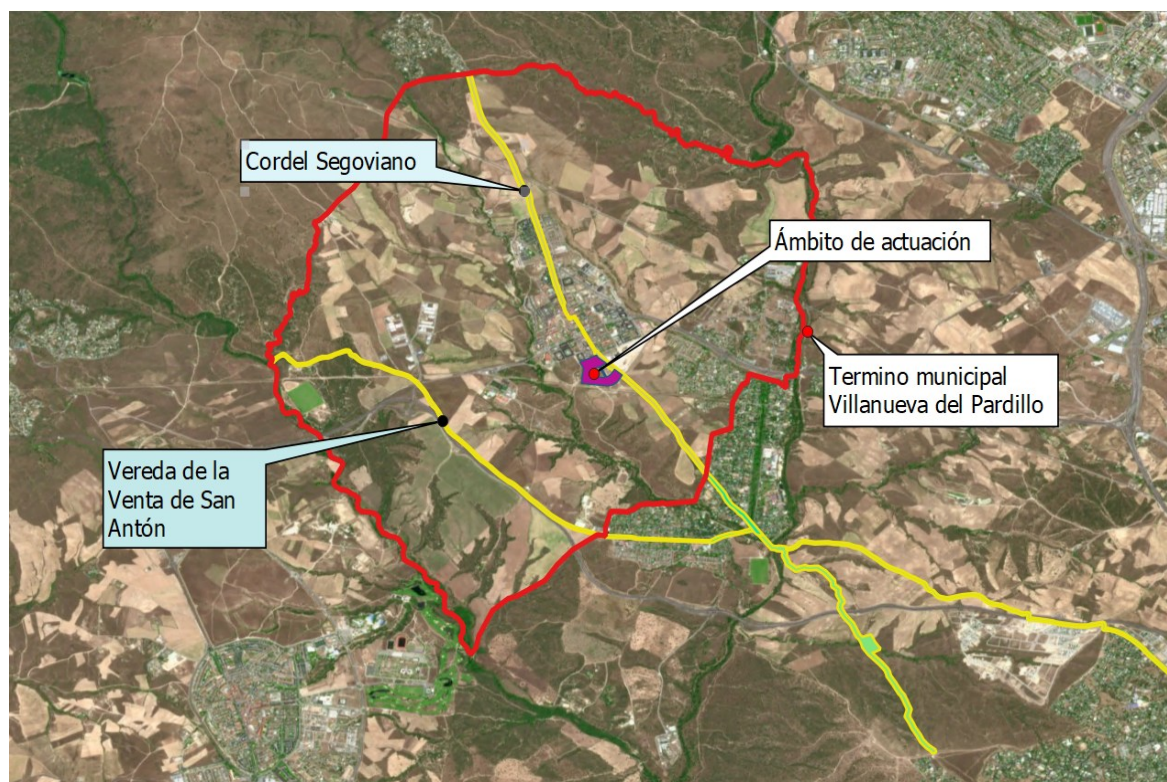


Figura 18. Vías Pecuarias en el entorno de la parcela objeto de estudio. Fuente: Idem Madrid y elaboración propia.

Como se observa en la figura 26, el término municipal de Villanueva del Pardillo está atravesado por dos vías pecuarias, de las cuales, solo una afecta al ámbito de actuación del proyecto, el llamado “Cordel Segoviano”.

El trazado original del Cordel Segoviano atravesaba por completo el núcleo de Villanueva del Pardillo en dirección norte-sur, por lo que el PGOU propuso su desafección, planteando un nuevo trazado que bordea el núcleo por oeste, mediante la mutación demanial metro a metro del citado tramo por otro que, incluido como sistema general y obtenido por ocupación directa, discurre paralelo al arroyo de los Palacios en el Sector Oeste. El nuevo trazado de la vía pecuaria, pese a ser colindante al Sector SUZ-II-7, no afecta a ninguno de los suelos del mismo.

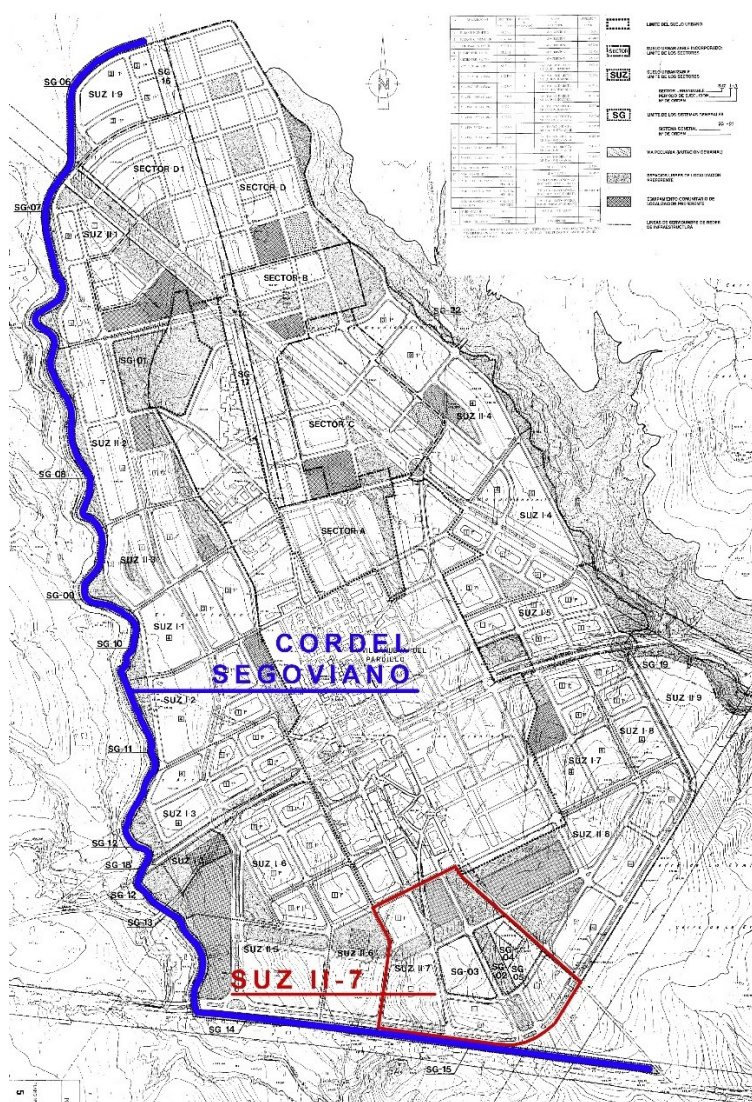


Figura 19. Trazado del Cordel Segoviano propuesto por el PGOU

En cualquier caso, en materia de Vías Pecuarias, se estará a lo dispuesto en el informe del órgano competente.

2.4. Cambio climático y calidad del aire

El clima está cambiando como consecuencia de las actividades humanas, singularmente por las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas a la utilización de combustibles fósiles y a la deforestación. Frente a esta constatación las distintas administraciones y grupos de trabajo a nivel nacional e internacional están realizando una serie de proyecciones regionalizadas del cambio climático para el siglo XXI, con el objeto de ser utilizadas en el marco del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC).

La obtención de proyecciones o escenarios regionales de cambio climático está sujeta a una serie de fuentes de incertidumbre que afectan a todos los pasos del proceso de su generación, entre ellas cabe destacar las asociadas al establecimiento de los escenarios alternativos de posibles evoluciones en las emisiones de gases de efecto invernadero y aerosoles, las asociadas a los modelos globales de circulación general, y las debidas a los propios métodos de regionalización. El marco natural para evaluar las incertidumbres asociadas a las proyecciones de cambio climático es la aproximación probabilística, en la que se explora un conjunto representativo de métodos de regionalización, modelos globales, emisiones de gases de efecto invernadero, etc. Este conjunto de métodos, modelos y emisiones define un conjunto de elementos que permiten realizar una exploración de las distintas incertidumbres. Estos escenarios de emisión de gases de efecto invernadero son denominadas como Trayectorias de Concentración Representativas (RCP, por sus siglas en inglés), las cuales están caracterizadas por su Forzamiento Radiativo (FP) total para el año 2100 que oscila entre los 2,6 y 8,5 W/m². Las trayectorias RCP comprenden diferentes escenarios en el que los esfuerzos de mitigación conducen a un nivel de forzamiento muy bajo (RCP2,6), de estabilización (RCP4,5 y RCP 6,0) y con un nivel muy alto de emisiones GEI (RCP8,5).

Actualmente, Villanueva del Pardillo se rige por la Estrategia de calidad del aire y cambio climático de la Comunidad de Madrid 2013-2020, la cual intenta reducir la emisión de gases de efecto invernadero, paliar sus efectos y en definitiva, mejorar la calidad del aire dentro de la Comunidad.

La Comunidad de Madrid cuenta se divide en diferentes zonas separadas por un criterio de “Zonificación de la Red de Calidad del Aire” de la siguiente forma:

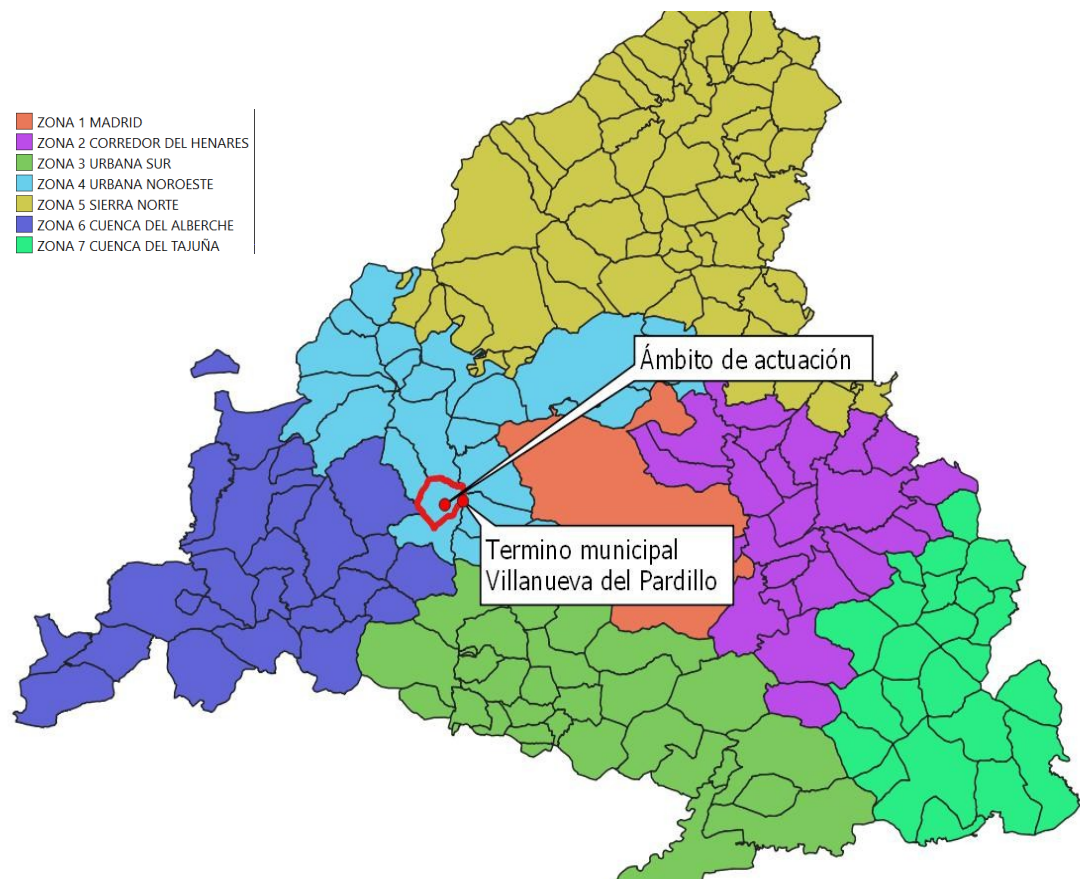


Figura 20. Zonificación de la Red de Calidad del Aire Comunidad de Madrid. Fuente: Idem Madrid.

La calidad del aire del municipio de Villanueva del Pardillo se analiza desde la estación de Majadahonda por ser la más cercana. Como se observa en la figura 27, el ámbito de actuación pertenece a la zona 4, urbana noroeste al igual que la estación de calidad del aire de Majadahonda cuya ubicación y características se recogen en la siguiente tabla:

ZONA:	04.Aglomeración Urbana noroeste
MUNICIPIO:	Majadahonda
COD. ESTACIÓN:	28080003
DIRECCIÓN:	C/ Isaac Albéniz (campo de golf)
LONGITUD:	-3,868994444
LATITUD:	40,446102778
ALTURA:	360
TIPO ZONA:	Fondo Suburbano



Figura 21. Características de la estación de Calidad del Aire Majadahonda.

Los datos de las medias mensuales del año 2021 y 2024 de los diferentes parámetros que mide la estación son las siguientes:

CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS	2021											
	Zona 4. Urbana noroeste.											
	Ene	Feb	Mar	Ab	My	Jn	Jl	Ag	Sp	Oc	Nv	Dc
NO (µg/m³)	45	26	5	8	5	4	4	5	9	27	25	79
NO ₂ (µg/m³)	46	47	22	26	25	26	22	29	36	39	36	54
NO _x (µg/m³)	114	87	30	38	34	28	28	36	50	80	73	165
PM ₁₀ (µg/m³)	18	16	8	17	13	14	16	23	25	21	15	30
O ₃ (µg/m³)	28	35	64	65	72	72	83	76	61	38	34	16

CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS 2024	Ene	Feb	Mar	Ab	My	Jn	Jl	Ag	Sp	Oc	Nv	Dc
NO (µg/m³)	11	7	4	3	2	2	1	1	2	2	9	12
NO ₂ (µg/m³)	26	19	17	15	10	10	11	9	9	11	20	27
NO _x (µg/m³)	43	29	23	19	13	13	14	12	13	15	34	46
PM ₁₀ (µg/m³)	12	10	14	12	6	12	14	17	10	16	15	12
O ₃ (µg/m³)	31	48	60	73	84	85	97	98	76	53	43	38

Figura 1. Datos de contaminación atmosférica para 2021 y 2024. Fuente: Red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid.

Con los datos obtenidos de la estación de Calidad el Aire se puede establecer que, si bien en los parámetros analizados se ha ido produciendo una mejoría al reducir la concentración de estos contaminantes en la atmósfera, existen determinados parámetros que se encuentran por encima de los valores establecidos en el Real Decreto 102/2011, relativo a la mejora de la calidad del aire.

En particular, al comparar los datos se aprecia una clara disminución en los niveles de contaminantes lo cual refleja un avance positivo en la calidad del aire. No obstante, se observa un ligero incremento en los niveles de ozono, un contaminante secundario que tiende a aumentar en zonas con menor contaminación primaria, sin que esto implique necesariamente un deterioro general de la calidad del aire, sino más bien un nuevo aspecto a considerar dentro del contexto ambiental.

Capítulo 3. TOPOGRAFÍA. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

3.1. Morfología y topología

La zona del ámbito de actuación presenta una topografía de relieves alomados, que ascienden en suave pendiente hacia el Noreste. Se aprecia una ladera, la cual cae en sentido Este-Oeste hacia el Arroyo de los Palacios.

Las diferentes cotas del ámbito de estudio varían entre los 674msnm, en la parte Sur-Este, hasta la mínima de 633msnm, en el Sur-Oeste. A parte de lo citado, no se aprecian otras características morfológicas o topográficas que debamos reseñar.

Se trata de un ámbito con pendientes idóneas para el desarrollo de urbanización residencial, con buena escorrentía natural para el drenaje del terreno que permitirá urbanizar sin alterar la topografía natural de forma sustancial.

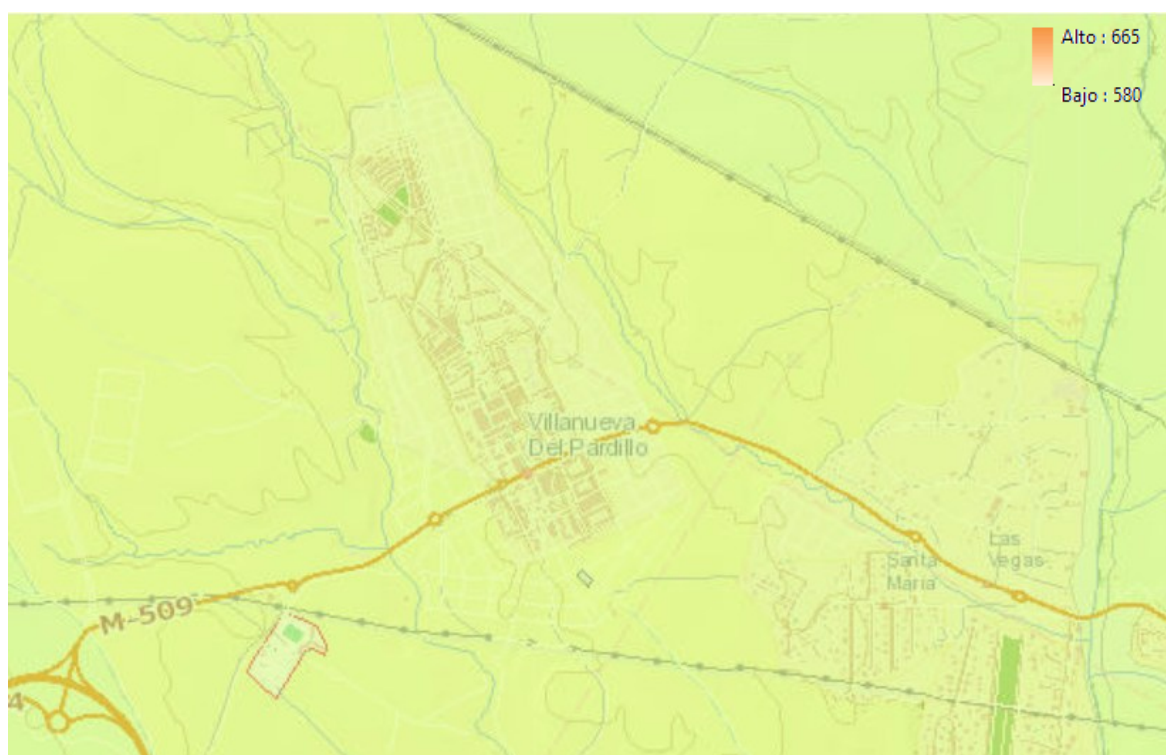


Figura 2. Rangos de altitud del ámbito de actuación. Fuente: SIGA.

3.2. Climatología

La caracterización climática del municipio se realiza a partir de los datos disponibles en el servicio de estaciones meteorológicas del Sistema de Información Geográfica de Datos Agrarios (SIGA), del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (MAPAMA).

El clima del noroeste de la provincia de Madrid es un clima en que los veranos son cortos, cálidos, secos y mayormente despejados y los inviernos son muy frío y parcialmente nublados. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 0 °C a 33 °C y rara vez baja a menos de -5 °C o sube a más de 37 °C.

En concreto, el ámbito de actuación presenta un clima mediterráneo templado, seco (mediterráneo continentalizado) y un régimen de vientos con predominio de las direcciones suroeste y la noreste. Los inviernos son fríos, con una temperatura media en enero de unos 6 °C, unas máximas medias de entre 10 y 11 °C, y mínimas de alrededor de 1 °C. Las heladas son frecuentes en invierno y las nevadas ocasionales

Por el contrario, los veranos son calurosos, con medias en el mes más cálido (julio) que rondan los 26 °C, máximas medias de alrededor de los 33 °C y mínimas en torno a los 17 °C. La aptitud térmica diaria es alta (entre 11 y 12 °C). La amplitud térmica anual es también alta, situándose en torno a los 20 °C.

La precipitación anual no llega a los 400 mm, con un mínimo marcado en verano (especialmente en julio y agosto). La humedad media a lo largo del año se sitúa alrededor del 57 %, con una gran oscilación entre las épocas frías, mucho más húmedas, y las cálidas, que resultan muy secas. En julio y agosto se produce el mínimo estival, característico de los climas mediterráneos, debido a la persistencia de los anticiclones subtropicales durante estos meses.

El clima del ámbito se corresponde sustancialmente con el del **piso bioclimático mesomediterráneo**, con una temperatura media anual entre los 12°C y 16°C, templado, suma de los tres meses de invierno entre los 3°C y los 7°C, seco, con precipitación media entre los 350 y los 600 mm/año.

Para este análisis climático se usan los datos de la estación meteorológica de Pozuelo de Alarcón, por su proximidad con el ámbito de actuación y su similitud en cuanto a altitud y características climáticas.

El clima del ámbito es un clima mediterráneo continentalizado. De acuerdo con la clasificación climática de Köppen modificada, se clasifica como un clima mediterráneo de tipo Csa -templado, con veranos secos y calurosos.

CÓDIGO	NOMBRE	LATITUD	LONGITUD	ALTITUD	TIPO
3194A	POZUELO DE ALARCÓN	40° 27' 06" N	3° 43' 27" W	690 msnm	Termopluviométrica

Los meses de mayores rigores, en cuanto a las temperaturas elevadas, se centran en julio y agosto. Por el contrario, los rigores determinados por las temperaturas más bajas se centran en los meses de diciembre, enero y febrero.

La inclusión del área en estudio dentro del dominio continental se refleja en el territorio por la existencia de una variedad climática importante y con grandes oscilaciones térmicas tanto a escala estacional como a escala diaria. Así, esta zona está muy afectada por la rigurosidad de los valores extremos, sobre todo termométricos.

El índice de termicidad **It: (T+M+m) *10**, sitúa la zona de estudio dentro del horizonte superior del piso mesomediterráneo, con un rigor invernal moderado.

MES	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
En	5.9	10.5	1.2	30	76	5.5	1.0	0.0	6.2	12.9	7.4	150

MES	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Fb	7.5	12.7	2.4	32	68	5.1	1.1	0.2	3.0	6.5	6.2	172
Mz	10.8	16.8	4.9	24	58	4.1	0.3	0.5	1.0	2.5	7.0	222
Ab	12.7	18.6	6.9	38	56	6.5	0.1	1.4	0.4	0.4	5.2	237
My	16.8	23.0	10.5	39	52	6.3	0.0	3.8	0.5	0.1	4.4	279
Jn	22.4	29.3	15.6	19	42	2.9	0.0	3.2	0.1	0.0	8.5	326
Jl	25.9	33.2	18.5	9	35	1.4	0.0	2.2	0.0	0.0	17.2	368
Ag	25.4	32.5	18.2	9	38	1.7	0.0	2.2	0.0	0.0	14.3	339
Sp	21.1	27.5	14.6	22	48	2.9	0.0	2.0	0.5	0.0	7.9	256
Oc	15.3	20.6	9.9	50	64	6.6	0.0	1.2	1.5	0.0	5.3	202
Nv	9.8	14.5	5.0	48	73	6.1	0.0	0.1	3.7	2.9	6.2	152
Dc	6.5	10.7	2.4	45	79	6.6	0.6	0.1	6.3	9.7	5.5	124
Año	15.0	20.8	9.2	365	57	55.6	3.2	17.0	23.2	35.0	95.1	2850

Figura 3. Temperaturas medias mensuales (°C). Fuente: SIGA. MAPAMA.

T	Temperatura media mensual/anual (°C)
TM	Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
Tm	Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
R	Precipitación mensual/anual media (mm)
H	Humedad relativa media (%)
DR	Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
DN	Número medio mensual/anual de días de nieve
DT	Número medio mensual/anual de días de tormenta
DF	Número medio mensual/anual de días de niebla
DH	Número medio mensual/anual de días de helada
DD	Número medio mensual/anual de días despejados
I	Número medio mensual/anual de horas de sol

El régimen térmico, debido a la posición de la región en latitudes medias, templadas, presenta una estación fría coincidiendo con el solsticio de invierno en el Hemisferio norte y otra cálida en el solsticio de verano. Así pues, la curva de las temperaturas asciende progresivamente desde el mínimo invernal (diciembre y enero) hasta el máximo estival (julio), para volver a descender tras este último mes. Las temperaturas resultan extremas debido a la altitud de la meseta (640 m de media en el área del ámbito) y a su situación en el interior de la península, que le priva de los efectos atemperantes del mar. Esto origina contrastes térmicos acusados tanto estacionales como diarios.

Los meses de mayores rigores, en cuanto a las temperaturas elevadas, se centran en julio y agosto, por el contrario, los rigores determinados por las temperaturas más bajas se centran en los meses de diciembre, enero y febrero. El período de heladas, como medida general, se extiende entre los meses de noviembre y abril.

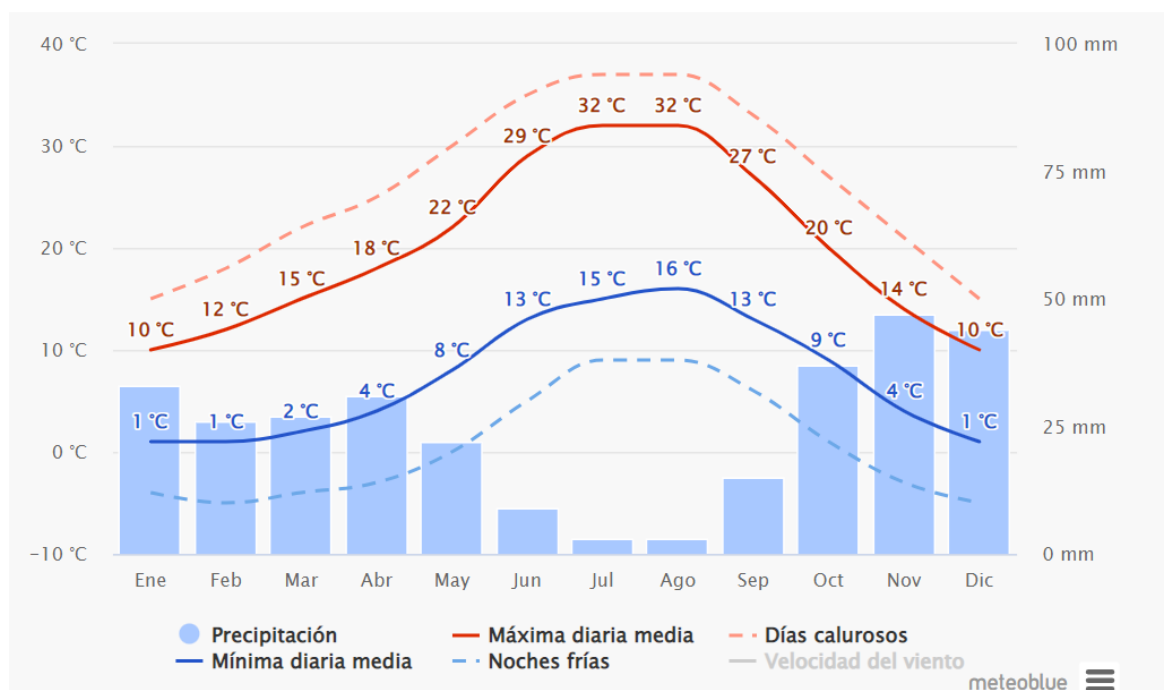


Figura 4. Climograma. Fuente: Meteoblue

La posibilidad de que ocurran heladas abarca desde la mitad de noviembre hasta los primeros días de mayo, pues durante ese lapso de tiempo las medias de las mínimas absolutas descienden por debajo de 0° C.

En cuanto a las precipitaciones, las lluvias registradas se centran en torno al invierno, donde se encuentra el máximo, y se reparten por las estaciones que le preceden y le siguen, en primavera y en otoño, reduciéndose en el verano. El mes más seco es julio. Hay 6 mm de precipitación en julio. En octubre, la precipitación alcanza su pico, con un promedio de 61 mm.

Este valor de las precipitaciones incluye el territorio dentro del ombroclima seco. Estacionalmente se aprecian fluctuaciones típicas de un clima mediterráneo, con escasez de lluvias durante el periodo cálido, que dan lugar a un periodo seco de algo más de tres meses, coincidente con los meses de verano y principios de otoño.

Los datos de precipitaciones medias, en mm, correspondientes a la estación de Pozuelo de Alarcón se muestran en la siguiente tabla:

ESTACIÓN	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
POZUELO DE ALARCON	41	34	40	47	39	16	6	8	22	61	55	46

Figura 5. Precipitaciones medias mensuales (mm). Fuente: SIGA. MAPAMA.

Las precipitaciones invernales son debidas fundamentalmente a las borrascas dinámicas propias de estas latitudes. Las precipitaciones de finales de primavera y verano están provocadas en su mayoría por borrascas térmicas que disminuyen su frecuencia en la medida que avanza el verano a causa de la escasa humedad.

Existe un gradiente vertical negativo para las temperaturas y positivo para las precipitaciones, alcanzando en las zonas más altas un clima de alta montaña.

Por estaciones se distribuyen de la siguiente forma, que revela un máximo invernal y un mínimo estival acusado.

ESTACIÓN	PRIMAVERA	VERANO	OTOÑO	INVIERNO	ANUAL
POZUELO DE ALARCON	117,60	46,90	123,30	127,00	414,70

Figura 6. Precipitaciones medias estacionales (mm). Fuente: SIGA. MAPAMA.

Los meses más secos del año están incluidos en la estación propia del estiaje, el verano, y muy en particular, hay que citar el mes de julio como el más seco de cuantos ocurren en el territorio.

En lo referente al **régimen de vientos**, después de los periodos de calma, dominan claramente los *vientos débiles*, aunque los de intensidad más baja, de velocidad comprendida entre 1 y 3 nudos, están casi ausentes.

La rosa de los vientos trazada en el siguiente gráfico muestra dos direcciones dominantes. Primero la suroeste y, en segundo lugar, la noreste.

Un recurso climático importante es la insolación, que resulta elevada por el predominio de los tipos de tiempo anticiclónicos, de cielos despejados. Al cabo del año se cuentan 2.800 horas de sol. El valor medio diario de la radiación solar global anual es igualmente elevado, 4,7 kWh/m².

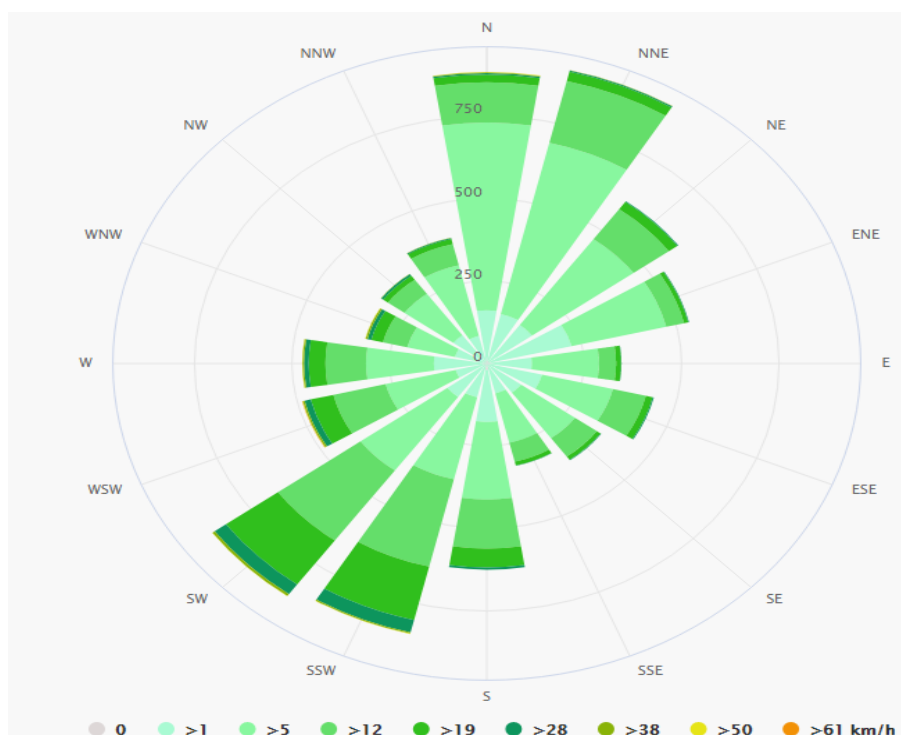


Figura 7. Rosa de los vientos del observatorio de Pozuelo de Alarcón. Fuente: climate-data.org

3.3. Geología y litología

La Comunidad de Madrid se inscribe geológicamente en la Cuenca del Tajo, esta cuenca de forma más o menos triangular, situada en el centro de la Península, limita en su flanco noroeste con el Sistema Central, que se encuentra volcado, mediante fallas inversas, sobre los materiales más antiguos de la cuenca, mientras que los más modernos se han depositado recubriendo esas fallas.

Para hablar de la Geología del ámbito de actuación, observamos el Mapa de Asociaciones de suelos de la Comunidad de Madrid lo clasifica en el grupo de los "Cambisoles Eútricos"(C Me) cuyo horizonte se forma por alteración "in situ" de los minerales de las rocas o materiales de partida y que se traduce en un color pardo vivo, una estructura típica, una liberación de óxidos de hierro y la presencia, todavía en cantidades apreciables, de materiales alterables. Tienen entre 20 y 50 cm. de profundidad y no son calcáreos en ese espesor. Su tipología es de arcosas gruesas con una composición de arcillas en proporción menor al 18% y arenas en proporción mayor al 65%. Son de textura franco arcillo arenosa (tipo medio) con algo de pedregosidad, permeabilidad de media a rápida y valores medios de retención de agua.

Según dicho Mapa estos suelos presentan a 94 cm de profundidad, las siguientes características:

Determinaciones físicas		Análisis mecánicos		Determinaciones Químicas	
Limite líquido	39.00	Piedra	4.00	Materia orgánica	0.23
Limite plástico	18.00	Grava	30.00	Carbono (C)	-
Densidad Real	2.67	Tierra fina	66.00	Nitrógeno(N)	0.03
Densidad Aparente	1.73	Arena	63.00	Relación (C/N)	-
Permeabilidad	25.00	Limo	14.00	Carbonato Cálcico	0.00
Retención de agua	30.00	Arcilla	23.00	Salinidad	0.30
Límite de retracción	19.00			PH	6.45
				Saturación en bases	55.00

Figura 8. Características del suelo. Fuente: Mapa de Asociaciones de la CdM

El municipio de Villanueva del Pardillo se asienta sobre la unidad geológica llamada "Zona de transición" entre la Cordillera Central y las Llanuras del Páramo o Alcarrias del Sur y dentro de ella en la cuenca media del río Guadarrama. Este suelo se ha formado como consecuencia de los grandes acarrees de materiales que, procedentes del vecino macizo montañoso, van rellenando la llanura aluvial, siendo posteriormente, en el Pleistoceno Superior-Holoceno modelado por la definición progresiva del cauce fluvial.

El terreno que se ordena está situado en la zona fisiográfica dominante en este tipo de suelo: La Campiña o llanuras alomadas constituidas por sucesivos rellenos escalonados que incluyen las terrazas superiores de los valles fluviales del Guadarrama y al Aulencia.

El Mapa Fisiográfico de Madrid elaborado por la Comunidad de Madrid incluye este terreno dentro de la Unidad Fisiográfica "Campiña Detrítica".

Su suelo está formado por productos de la erosión, alteración y transporte de rocas graníticas de la Sierra de Guadarrama que, sometidos a procesos diagenéticos posteriores de consolidación y cementación, han adquirido un carácter de arcosa (arenas arcillosas con cantidad variable de finos). La explotación agrícola anterior ha dotado a este suelo de una capa de tierra de cultivo importante.

Dado el especial origen de estos suelos no hay posibilidad de que puedan aparecer en ellos materiales de tipo evaporítico (sulfatos y sales) agresivos a los hormigones de cemento Portland. Estos resultados deberán ser verificados mediante un estudio geotécnico que deberá acometerse antes de iniciarse la urbanización.

Desde el punto de vista de la mecánica del suelo y siguiendo la terminología de la Norma MW-101/1962 (Acciones en la edificación) estos terrenos se pueden clasificar como "terrenos coherentes (formados fundamentalmente por arcillas con áridos granulares en cantidad moderada) arcillosos semidura".

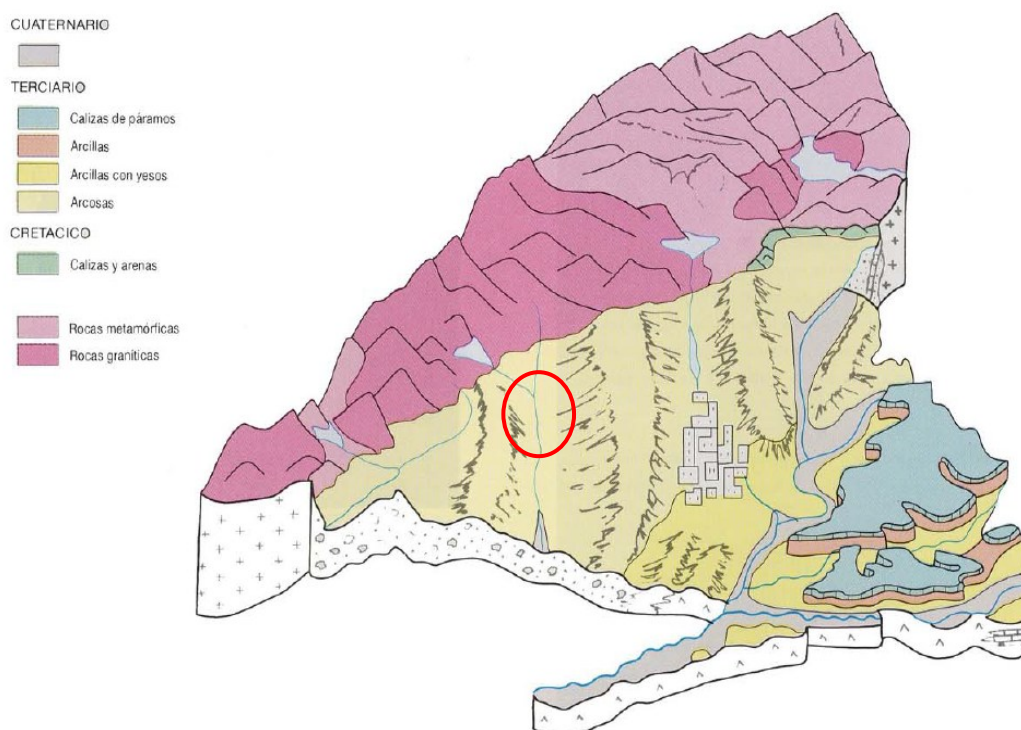


Figura 9. Diagrama geológico del área de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IGME

Los materiales neógenos presentes en la zona de estudio, son considerados generalmente como posteriores a las últimas fases del plegamiento y manifiestan una serie de estructuras que evidencian la existencia de una cierta actividad tectónica posterior.

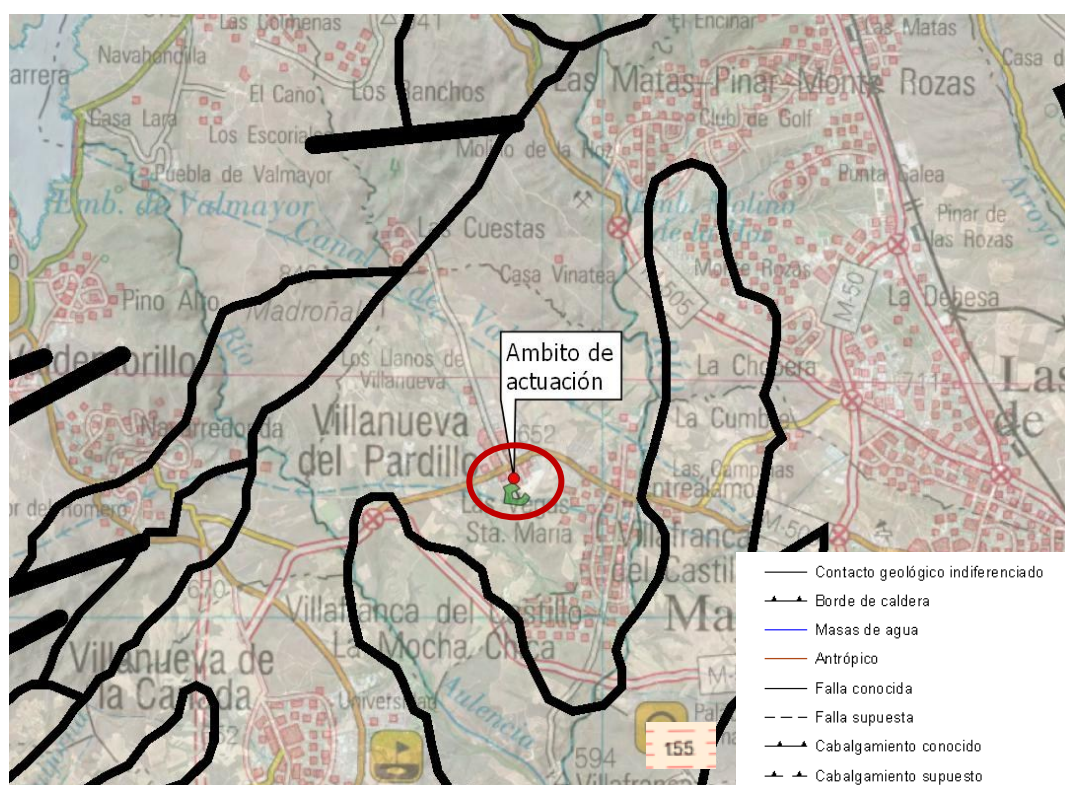


Figura 10. Mapa geológico de contactos y fallas. Fuente: Elaboración propia (datos del IGME)

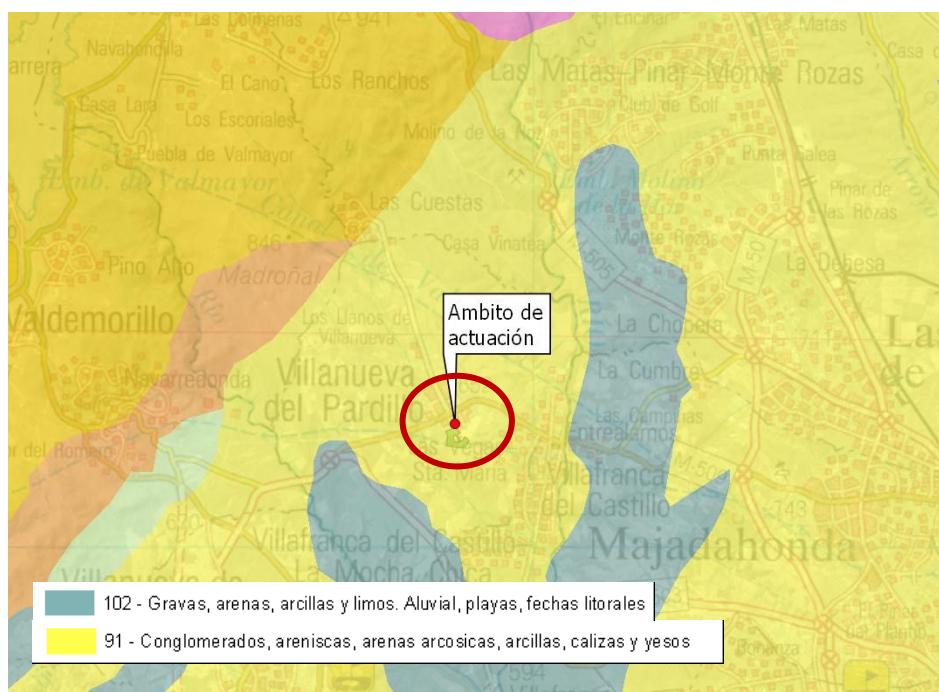


Figura 11. Mapa litológico. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IGME. Comunidad de Madrid.

3.4. Geomorfología y geotecnia

Las formas del relieve actual están controladas tanto por la estructura geológica como por la acción del modelado ejercido por los procesos erosivos que se han desarrollado muy recientemente, a la escala del tiempo de la historia de la Tierra. Durante el cuaternario se reactivan algunas fallas del substrato tal y como se detecta en determinados aspectos geomorfológicos, como perfiles de fluviales con varios puntos de inflexión.

El relieve es muy suave y predominantemente llano o con ligeras ondulaciones. Presenta la configuración de llanuras en franjas desarrolladas a distintos niveles y separados entre sí por líneas de escarpe, adquiriendo un aspecto escalonado.

Una red de drenaje poco desarrollada ha facilitado la conservación de los cerros residuales, no habiendo llegado ni tan siquiera a estas facies arenosas eminentemente vulnerables de pequeñas depresiones cerradas inundadas en estación lluviosa.

Respecto a la geotecnia, el ámbito de estudio se asienta sobre conglomerados, areniscas y arenas arcósicas. Debido a la situación de la zona objeto de estudio, en el contexto de las facies intermedias hay que esperar que estos terrenos posean parámetros geotécnicos variables entre los de la unidad Tosco y Peñuelas, si bien un aumento del contenido en arenas disminuirá los valores de cohesión.

La densidad es variable entre 1,6-2,0 t/m³, la resistencia a la compresión simple es alta 3-20 Kp/m² y la resistencia al corte, con valores medios de 8 Um² cuando hay un porcentaje de arcillas compactas superior al 60%, pueden bajar a 1-3 t/m² en fracciones arenosas predominantes. El ángulo de rozamiento interno varía de 24° a 34°.

3.5. Edafología

Sobre la base geológica del terreno se desarrollan procesos físicos, químicos y biológicos cuyo resultado es un sistema natural complejo, el suelo, que tiene dinámica propia, aunque en estrecha relación de dependencia con otros factores del medio, como la vegetación, la orografía y el clima.

De acuerdo con los datos disponibles en el visor de cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid, y según el sistema de clasificación del suelo del **Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA)**, en el entorno de estudio se localizan suelos pertenecientes a los siguientes órdenes: Cambisol, Luvisol y Regosol

Los suelos de tipo **Cambisol**, están caracterizados por una ligera o moderada intemperización del material parental y por la ausencia de cantidades apreciables de arcilla iluviada, materia orgánica, aluminio y/o compuestos de hierro. Son de color intenso por la acumulación de arcillas y óxidos de hierro, y en condiciones favorables resultan muy fértiles para la agricultura.

Por su parte los suelos de tipo **Luvisol**, típico zonas con suaves pendientes o llanuras, en climas en los que existen notablemente definidas las estaciones secas y húmedas. Se produce por lavado de arcilla de las capas superiores, que pasan a acumularse en las capas inferiores, donde frecuentemente se produce una acumulación de la arcilla que acostumbran a tener tonos rojizos por la acumulación de óxidos de hierro.

Los **Regosoles** son suelos minerales, débilmente desarrollados en materiales no consolidados que tienen solo un horizonte superficial ócrico (pobre en materia orgánica) y que no son muy someros (como Leptosoles), arenosos (como Arenosoles) o con propiedades flúvicas (Fluvisoles).

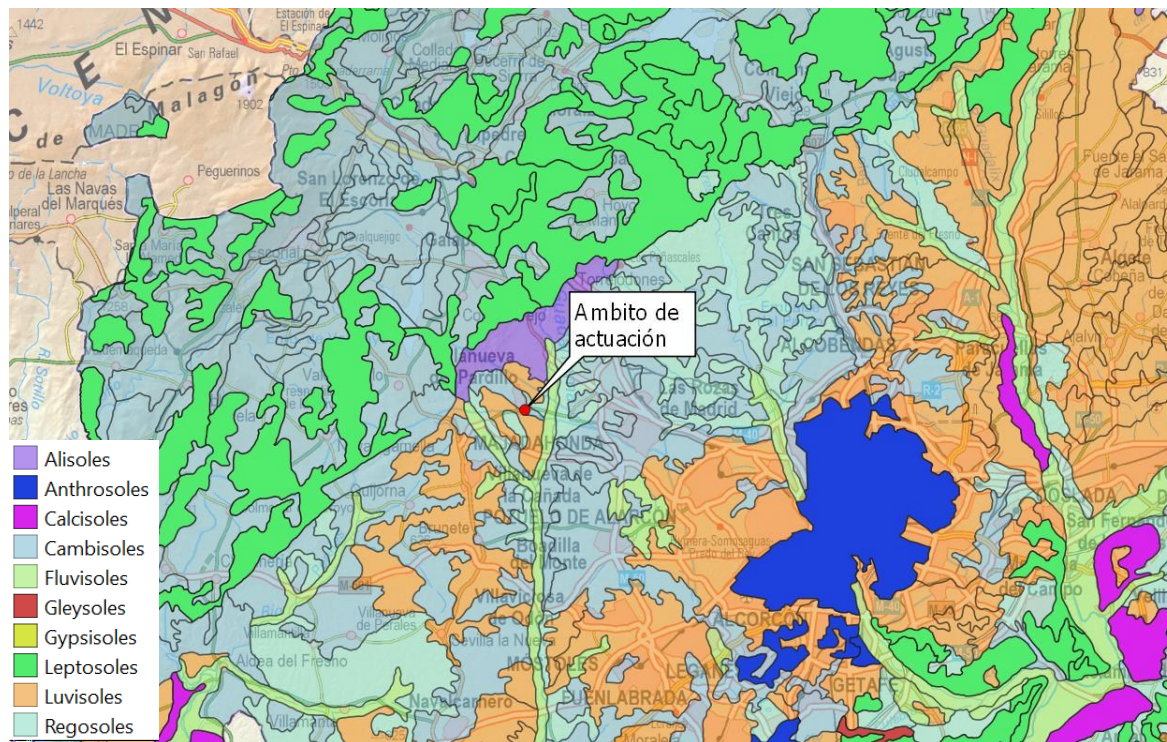


Figura 12. Tipos de suelos. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Comunidad de Madrid.

3.6. Hidrología

Hidrología superficial

Respecto a la hidrología superficial cabe señalar que Villanueva del Pardillo se encuentra en la Cuenca Hidrológica del Tajo. El término municipal de Villanueva del Pardillo se halla dentro de la cuenca del río Guadarrama, río que nace en el valle de la Fuenfria y transcurre durante casi todo su recorrido por la Comunidad de Madrid con dirección norte-sur.

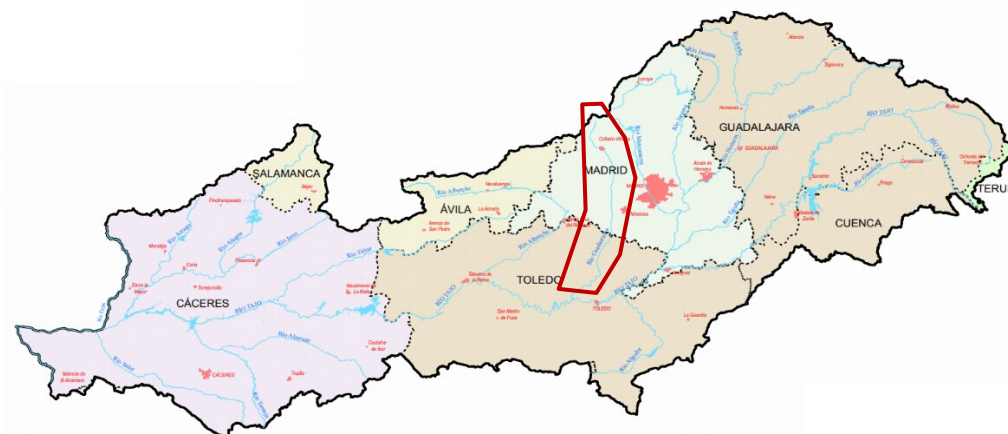


Figura 13. Cuenca hidrográfica del río Guadarrama. Fuente: Hidrográfica del Tajo y elaboración propia

La zona de estudio se trata de un terreno sustancialmente plano en donde aparecen varios cauces, en concreto en el ámbito se aprecia una corriente superficial de agua que vierte aguas al Arroyo de los Palacios el cual, a su vez es afluente directo del río Guadarrama y pertenecen ambos a la cuenca del Tajo.

La zona de estudio se corresponde con un área antropizada, por la que discurre un cauce natural.



Figura 14. Red hidrográfica en el entorno de estudio. Fuente: Hidrográfica del Tajo y elaboración propia

Los recursos hidrológicos de la zona no sólo proceden de los cursos fluviales superficiales, sino que también existe una importante escorrentía subterránea, procedente del agua superficial infiltrada.

Hidrología subterránea

Debido a las características litológicas la permeabilidad esperable del terreno es de baja a muy baja, en función de la existencia de tramos más o menos arcillosos. El aumento de los niveles yesíferos junto con los niveles de limos y margas intercalados que son más frecuentes hacia el borde oriental del ámbito hace que se considere la zona de estudio como impermeable.

No son esperables por la conformación del estrato del suelo, corrientes subterráneas en el ámbito.

La MASb 031.012 Madrid: Aldea del Fresno-Guadarrama se incluye en su totalidad dentro de los materiales detríticos miocenos que rellenan la fosa del Tajo. Asimismo, incluye depósitos cuaternarios de escasa entidad, asociados a algunos de los cauces que la cruzan (fundamentalmente los ríos Guadarrama y Perales, y sus afluentes).

El límite norte de esta MASb queda definido por los materiales paleozoicos de naturaleza granítica de la Sierra de Guadarrama que han servido de área madre de la sedimentación en este sector. El modelo general de distribución de facies del relleno terciario de la fosa del Tajo se adapta a un modelo de varios sistemas de abanicos aluviales asociados al borde de cuenca, superpuestos y de carácter endorreico, cuyas facies se solapan e interdigitan entre sí y que presentan una litología diferenciada en función de la distancia desde términos conglomeráticos gruesos y areniscas en matriz lutítica, en los bordes del área madre, hasta facies evaporíticas y químicas en las áreas centrales de cuenca, pasando por facies mixtas que representan la transición, en cambio lateral, de las primeras a las segundas.

En la masa 031.012 se localizan materiales detríticos, y mixtos del Terciario, así como, materiales detríticos del Cuaternario.

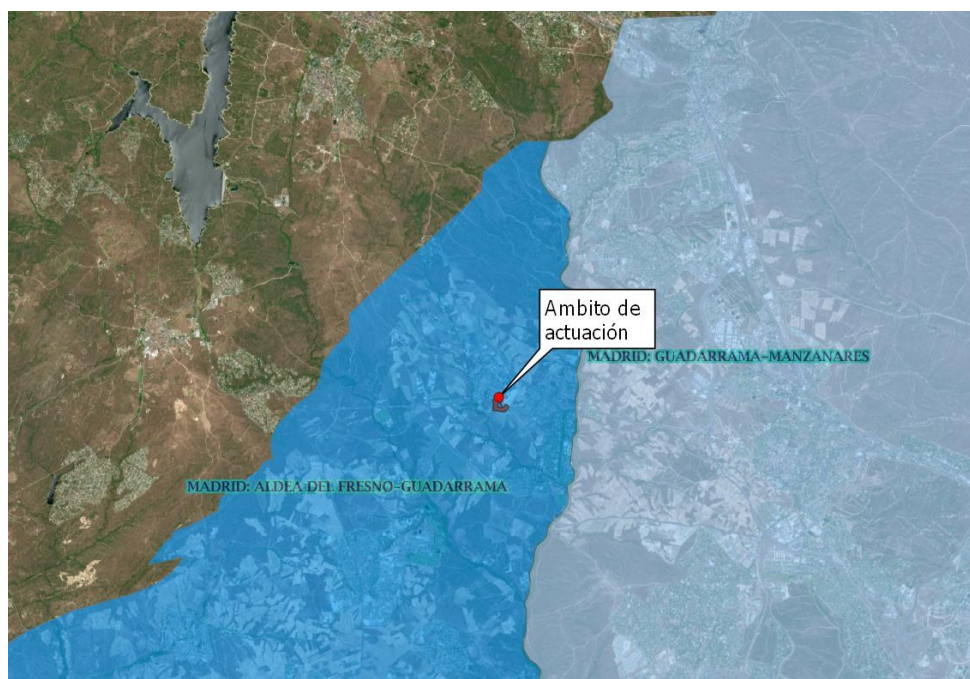


Figura 15. Mapa base cartográfica de la masa Madrid: Aldea del Fresno-Guadarrama. Fuente: IGME

Las formaciones hidrogeológicas (Fh) implicadas en esta MASb (definidas en el Mapa Litoestratigráfico 1:200.000, IGME 2006) son las siguientes:

- **Terciarios:** Fh 402 Arcosas a veces con cantos, con lutitas, margas, calizas y, localmente nódulos de sílex y yeso (Mioceno) conocida en la literatura especializada como Formación detrítica intermedia; 400 Arcosas con cantos, conglomerados y arcillas (Mioceno) y 379 Arenas y gravas. Fangos variolados conocidas ambas como Formación gruesa de borde.

- **Cuaternarios:** Fh 706 Gravas, arenas, limos (Depósitos de aluviales, fondos de valle y terrazas bajas). Además, hay pequeños depósitos de terrazas medias, glacis y piedemonte, pero apenas tienen extensión, ni relevancia hidrogeológica.

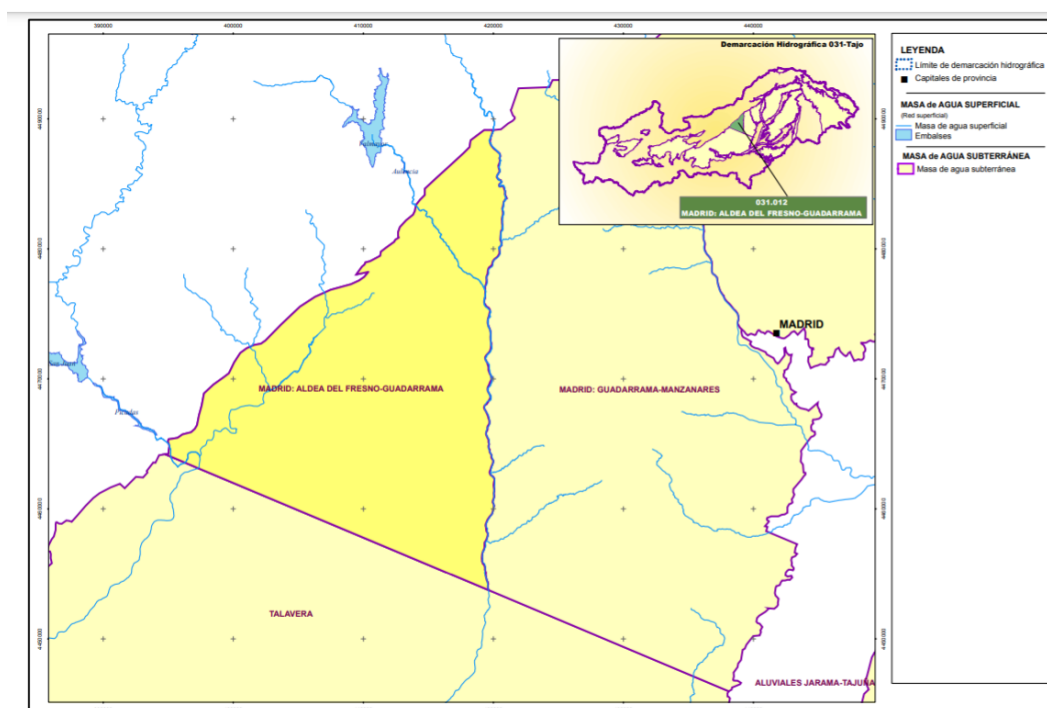


Figura 16. Masas de agua subterránea en el entorno de actuación. Fuente: IDEM Madrid.

La MASb 031.012 Madrid: Aldea del Fresno-Guadarrama se encuentra situada dentro de la provincia de Madrid, en el límite provincial con Toledo, ocupando una superficie de 455,45 km² de los cuales el 90,55 % (412,39 km²) corresponden a superficies detríticas de permeabilidad media y alta.

La MASb 031.012 posee forma triangular y limita al este, en dirección N-S, con el río Guadarrama, al noroeste con los materiales principalmente graníticos considerados de baja permeabilidad de la sierra de Guadarrama, y el límite sur está definido aleatoriamente, por una línea recta dirección NO-SE, muy próxima al límite provincia entre Madrid y Toledo.

Topográficamente la MASb se encuentra en el sector de la cuenca del Tajo perteneciente a la cubeta o fosa de Madrid. Dentro de esta masa se observa que las cotas varían entre los 450 y los 778 m s.n.m., obteniéndose una cota media de 602,15 m s.n.m. Esta MASb se incluye en el sistema de explotación denominado MACROSISTEMA, subsistema ALBERCHE.

Los principales cursos fluviales son el río Guadarrama (límite oriental de la MASb), con su afluente el río Aulencia, y el río Perales (con sus afluentes los arroyos de Quijorna, Palomero, Yuntas y Grande) que discurre paralelo al borde de la sierra hasta incorporarse al río Alberche (situado fuera de esta masa).

3.7. 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.

3.7.1. 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. De acuerdo con los datos del Instituto Geográfico Nacional, la Comunidad de Madrid presenta un grado de intensidad sísmica de valor IV. En la siguiente tabla se recoge la descripción del grado de intensidad MSK presente en el ámbito de estudio.

EFECTOS	SENTIDOS POR PERSONAS Y PERCIBIDOS EN SU MEDIO				DAÑOS EN CONSTRUCCIONES Y OBJETOS			
	En edificios		Sensaciones	Vibración	Sobre estructuras	Sobre el mobiliario	Comportamiento de objetos colgados	Comportamiento de líquidos en recipientes
	Interior	Exterior						
IV	Muchos lo sienten	Sólo algunas	Nadie se atemoriza	Similar al paso de un camión	Pisos y muros producen chasquidos	Comienza a moverse	Se balancean ligeramente	Se agitan ligeramente

Figura 17. Descripción del grado de intensidad MSK en la zona de estudio



Figura 18. Peligrosidad sísmica de España expresada en intensidades para un periodo de retorno de 500 años. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

3.7.2. 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, y se caracteriza por una ausencia de catastrofismo que contrasta con elevadas pérdidas económicas, principalmente por afecciones a edificaciones. 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, y aceras, ruina de muros, deterioro de taludes, etc...

De acuerdo con el Mapa previsor de riesgo por Expansividad de Arcillas de España, a escala 1:1.000.000 del IGME, el ámbito de estudio, no presenta riesgo de expansividad de arcillas o resulta muy bajo.

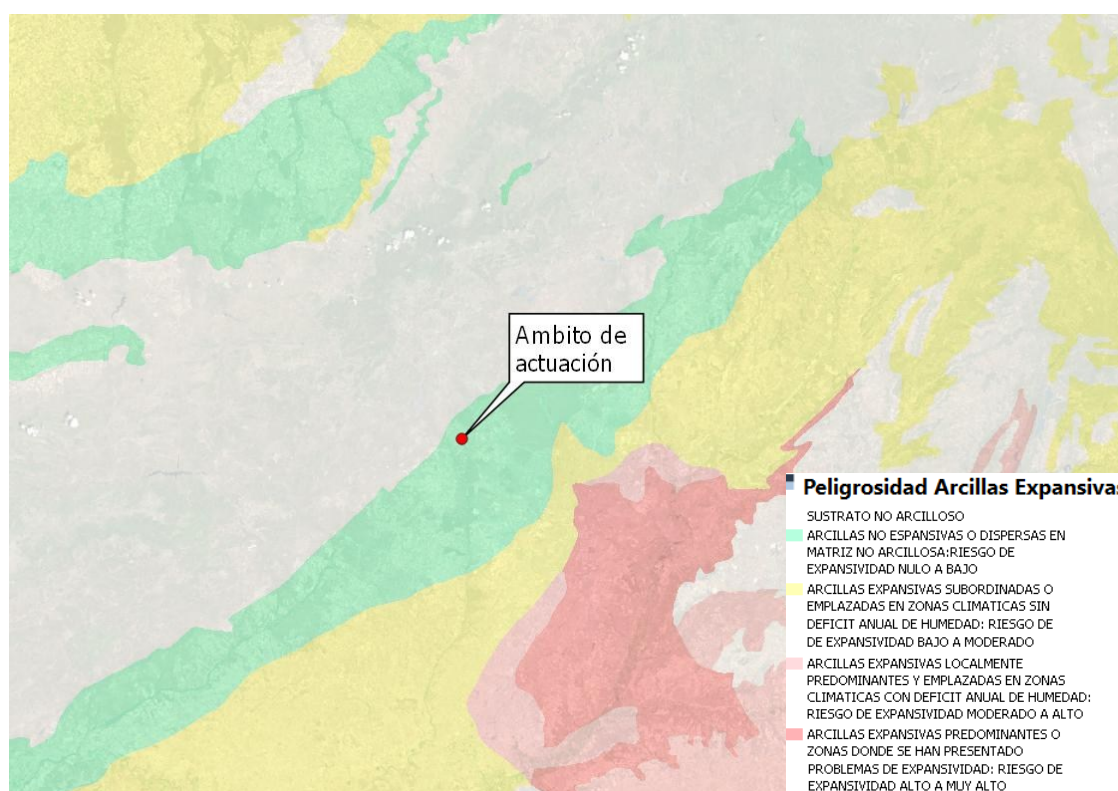


Figura 19. Mapa de Peligrosidad Arcillas Expansivas. Fuente: IGME.

3.7.3. Incendios

La Estadística General de Incendios Forestales (EGIF) se elabora en el Centro de Coordinación de la Información Nacional de Incendios Forestales (CCINIF) a partir de la información anual suministrada por las comunidades autónomas. Esta base de datos constituye el instrumento básico para la planificación de la defensa contra los incendios forestales en España.

Los datos que se presentan reflejan la frecuencia de siniestros por término municipal para el periodo 2001-2014, ofreciéndose la información, en formato tabulado, del número de conatos y de incendios, así como de la superficie forestal afectada en cada municipio para dicho periodo.

La geolocalización de la información está referida a término municipal, estando disponibles las geometrías en el Equipamiento Geográfico de Referencia Nacional.

Municipio	Nº conatos	Nº incendios	Total (conatos + incendios)	Superficie arbolada (ha)	Superficie desarbolada (ha)	Superficie total del municipio (ha)
Villanueva del Pardillo	15	4	19	0	31	31

Figura 20. Frecuencia de incendios en el municipio de Villanueva del Pardillo para el periodo 2001/2014. Base de datos proporcionada por el Área de Defensa contra Incendios Forestales.

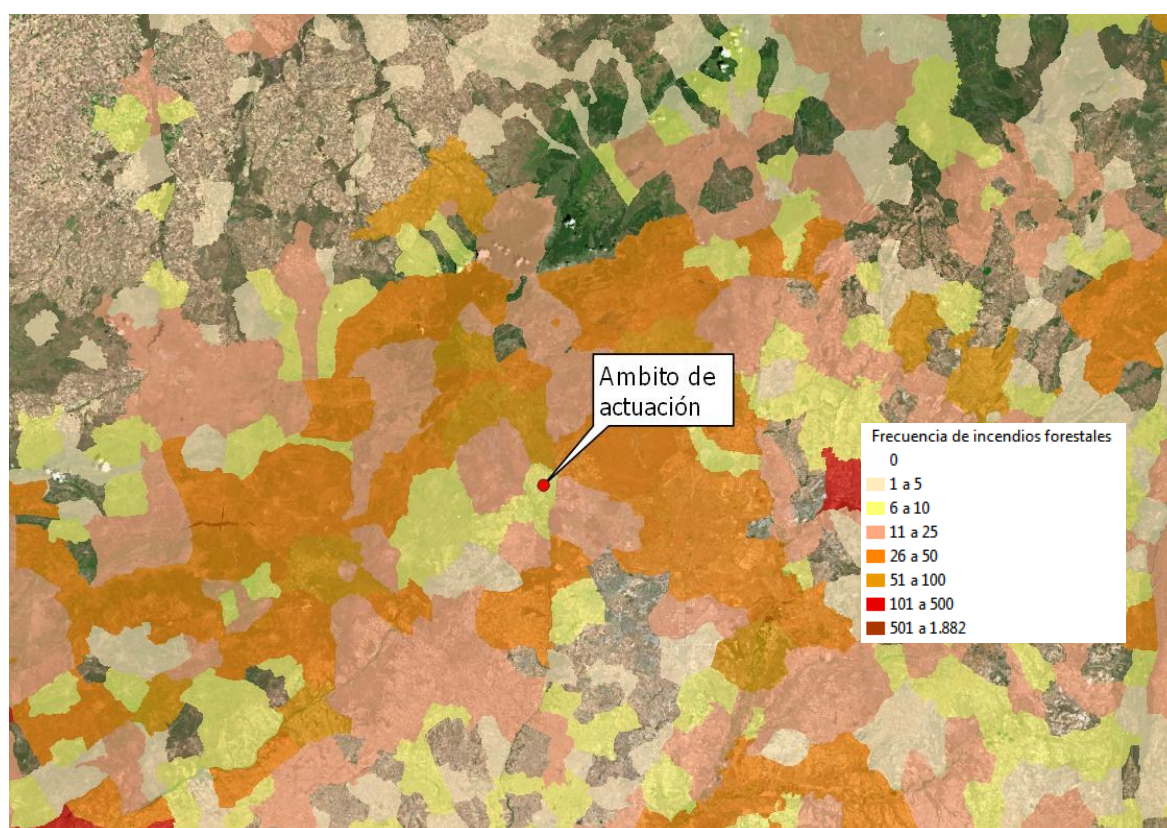


Figura 21. Frecuencia incendios en el área de estudio para el periodo 2001/2014. Fuente: MAPAMA

3.7.4. Erosionabilidad

Según el Atlas Geocientífico del Medio Natural de la Comunidad de Madrid, publicado por el Instituto Tecnológico Geominero de España, el área donde se ubica el término municipal de Villanueva del Pardillo, presenta en general unas condiciones de erosionabilidad potencial elevada.

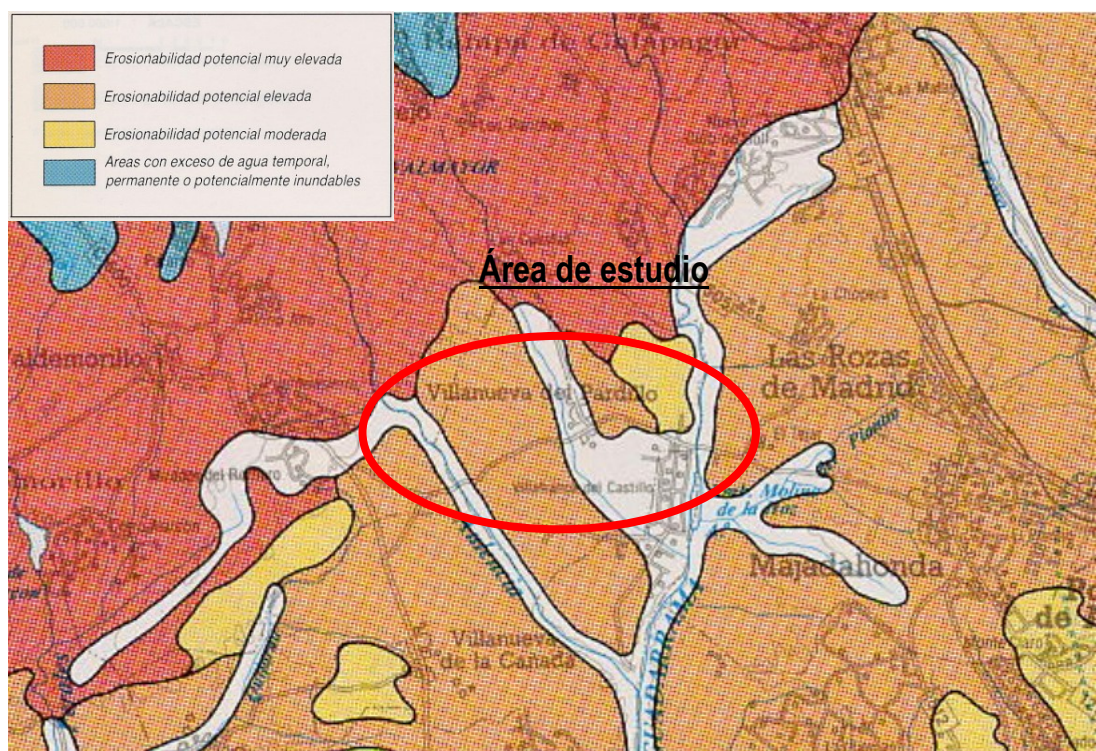


Figura 22. Mapa de erosionabilidad. Fuente: IGME

3.7.5. Inundaciones

Las inundaciones son un fenómeno natural producido por aportes muy elevados a los cursos de agua, de forma que superan su capacidad de almacenamiento y son incapaces de desaguarlos e infiltrarlos. Suelen repetirse de forma cíclica con avenidas de mayor o menor caudal y representan una actividad muy importante para el enriquecimiento y mantenimiento de la vida animal y vegetal de las llanuras de inundación.

Para ordenar y planificar el territorio es necesario conocer los posibles riesgos originados por las avenidas o crecidas de los cauces cercanos, comprobando así la ubicación de forma que se eviten o minimicen los daños producidos por dichas avenidas. Con este fin se han consultado la cartografía de riesgo de inundación disponible correspondiente a estudios oficiales del Organismo de Cuenca; en concreto, la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), del Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO).

De acuerdo con la cartografía de riesgos del SNCZI, el ámbito no resulta afectado por áreas inundables asociadas a periodos de retorno de 10, 50, 100 ni 500 años.

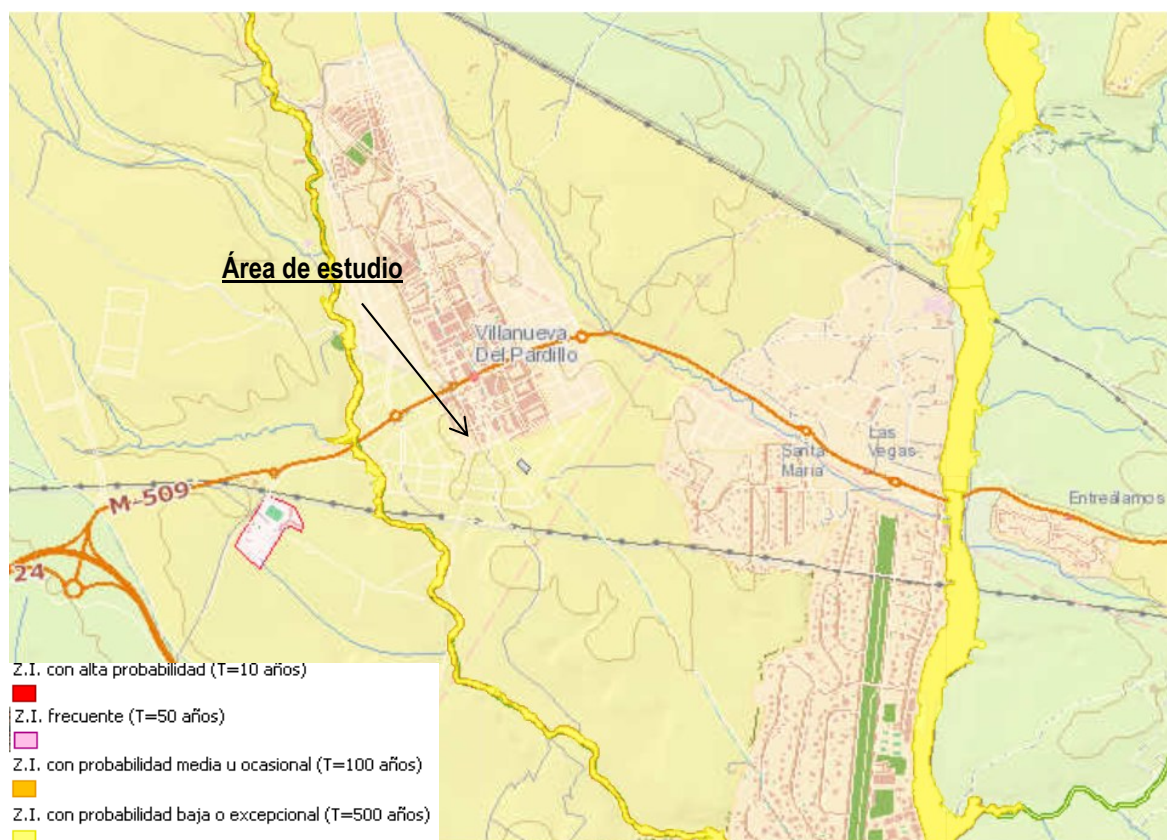


Figura 23. Cartografía de zonas inundables (ZI) asociadas a periodos de retorno. Fuente: SNCZI – MAPAMA.

Capítulo 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

4.1. Parcelas catastrales

El sector SUZ II-7 está integrado por 15 parcelas catastrales, con una morfología predominantemente irregular y de tamaño medio-grande. A continuación, se incluye un plano catastral y una tabla donde se relacionan las parcelas catastrales incluidas en el ámbito, señalando su referencia catastral y su superficie, según los datos extraídos del Catastro (2022).

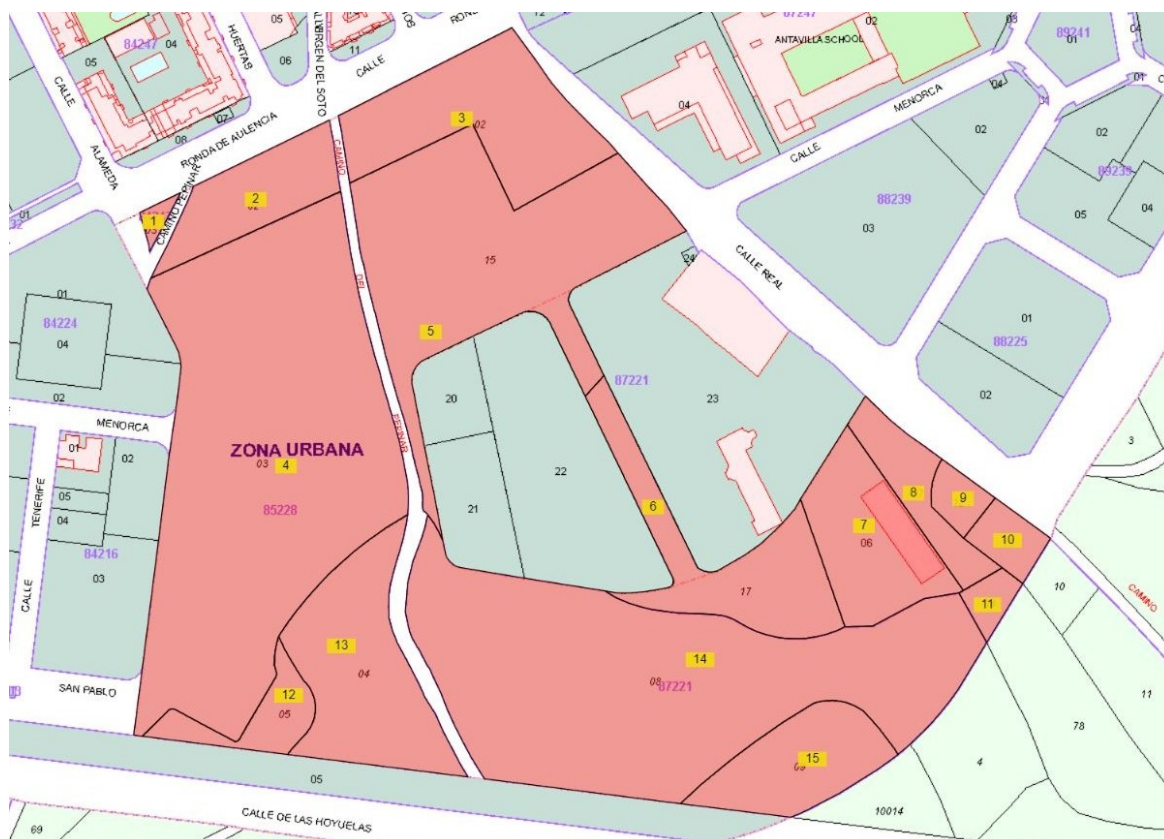


Figura 24. Plano de catastro con parcelas incluidas en el A.A.02

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS CATASTRALES				
PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE LA PARCELA CATASTRAL (m2s)	SUPERFICIE INCLUIDA EN EL SECTOR (m2s)	SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m2c)
Parcela 01	8424703VK1882S	195	195	0
Parcela 02	8522802VK1882S	2.647	2.647	0
Parcela 03	8722102VK1882S	5.244	5.040	0
Parcela 04	8522803VK1882S	20.477	19.820	0
Parcela 05	8722115VK1882S	10.761	10.761	0
Parcela 06	8722117VK1882S	4.112	4.112	0

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS CATASTRALES				
PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE LA PARCELA CATASTRAL (m2s)	SUPERFICIE INCLUIDA EN EL SECTOR (m2s)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2c)
Parcela 07	8722106VK1882S	3.676	3.676	650
Parcela 08	8722107VK1882S	1.727	1.727	0
Parcela 09	8722112VK1882S	604	604	0
Parcela 10	8722113VK1882S	820	719	0
Parcela 11	8722114VK1882S	509	393	0
Parcela 12	8522805VK1882S	1.379	1.379	0
Parcela 13	8522804VK1882S	5.297	5.297	0
Parcela 14	8722108VK1882S	18.391	18.124	0
Parcela 15	8722109VK1882S	3.048	2.596	0

Figura 25. Parcelas catastrales

La parcela 07 con referencia catastral 8722106VK1882S tiene una edificación de uso agrario/industrial con una superficie de 650 m2 construidos, que se analizarán en apartados posteriores.

La estructura parcelaria catastral actual se ha descrito gráficamente en los planos correspondientes contenidos en el presente Plan Parcial.

4.2. Fincas registrales

Sin ser objeto del presente documento acreditar las superficies aportadas por cada titular, lo cual deberá recogerse de forma pormenorizada en el futuro Proyecto de Reparcelación, se recogen a continuación los datos de titularidades recogidos por la Junta de Compensación a fecha de redacción del presente documento, para que sirva como justificación de la iniciativa privada de planeamiento:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS REGISTRALES				
FINCA	TITULAR	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	SUPERFICIE (%)
Finca 01	VENTA Y EDIFICACIONES, S.A.	POLÍG.13 PARC.8	104,77	0,12%
Finca 02	CERRO DE LA ERMITA, S.L.	POLÍG.13 PARC.37	567,95	0,67%
Finca 03	ESPACIOS INMOBILIARIOS ARIAL 2.002, S.L. (50%), IGNACIO CORRAL SERRANO (50%)	POLÍG.8/9 PARC.1	22.406,78	26,60%
Finca 04	AYUNTAMIENTO VVA. DEL PARDILLO	POLÍG. 8/9 PARC. 71b y 72, 70 y 14	8.115,41	9,64%
Finca 05	CERRO DE LA ERMITA, S.L.	POLÍG. 8/9 PARC. 2a	11.865,17	14,09%
Finca 06	PROLAVIMA, S.L.	POLÍG.8/9 PARC.6	19.590,00	23,26%
Finca 07	PROINDIVISO: CERRO DE LA ERMITA, S.L. (50%) Y MAJUELO BLANCO, S.L. (50%)	POLÍG. 8/9 PARC.5	3.241,70	3,85%

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS REGISTRALES				
FINCA	TITULAR	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	SUPERFICIE (%)
Finca 08	CONSUELO GONZÁLEZ ANDRÉS (50%), MANUEL HERNÁNDEZ GONZÁLEZ (25%), ISABEL HERNÁNDEZ GONZÁLEZ (25%)	POLÍG. 8/9 PARC.4	3.337,75	3,96%
Finca 09	APRISCO KAPRAE, S.L.	POLÍG 8/9 PARC.78	400,84	0,48%
Finca 10	PROINDIVISO: JUAN MANUEL HERNÁNDEZ GONZÁLEZ (50%) Y M.ª ISABEL HERNÁNDEZ GONZÁLEZ (50%)	POLÍG.8/9 PARC.9	737,71	0,88%
Finca 11	PROLAVIMA, S.L.	POLÍG.8/9 PARC.8	779,35	0,93%
Finca 12	IMPORTANTE EMBARGOS BANCO SANTANDER Y AYTO. VVA DEL PARDILLO – BIUR, S.A.	POLÍG.8/9 PARC.7	1.498,00	1,78%
Finca 13	AYUNTAMIENTO VVA. DEL PARDILLO	CAMINO ESPARRAGALES	104,09	0,12%
Finca 14	AYUNTAMIENTO VVA. DEL PARDILLO	CAMINO HOYUELAS	1.215,65	1,44%
Finca 15	AYUNTAMIENTO VVA. DEL PARDILLO	CAMINO VENTA	667,75	0,79%
Finca 16	AYUNTAMIENTO VVA. DEL PARDILLO	DOMINIO PÚBLICO	8.175,00	9,71%
SIN DETERMINAR			1.413,08	1,68%
TOTAL ÁMBITO			84.221,00	100,00%

Figura 26. Fincas registrales

4.3. Parcelas de titularidad pública en el ámbito

La denominada en el apartado anterior Finca 16, correspondiente parcialmente con la finca registral 5.861 de Villanueva del Pardillo (se adjunta documentación registral), procede de la cesión de un sistema general obtenida por el Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo como bien demanial con el desarrollo del Sector C, perteneciente al planeamiento general anteriormente vigente. La finca tiene una superficie registral total de 15.840 m²s, distribuidas entre varios sectores del entorno.

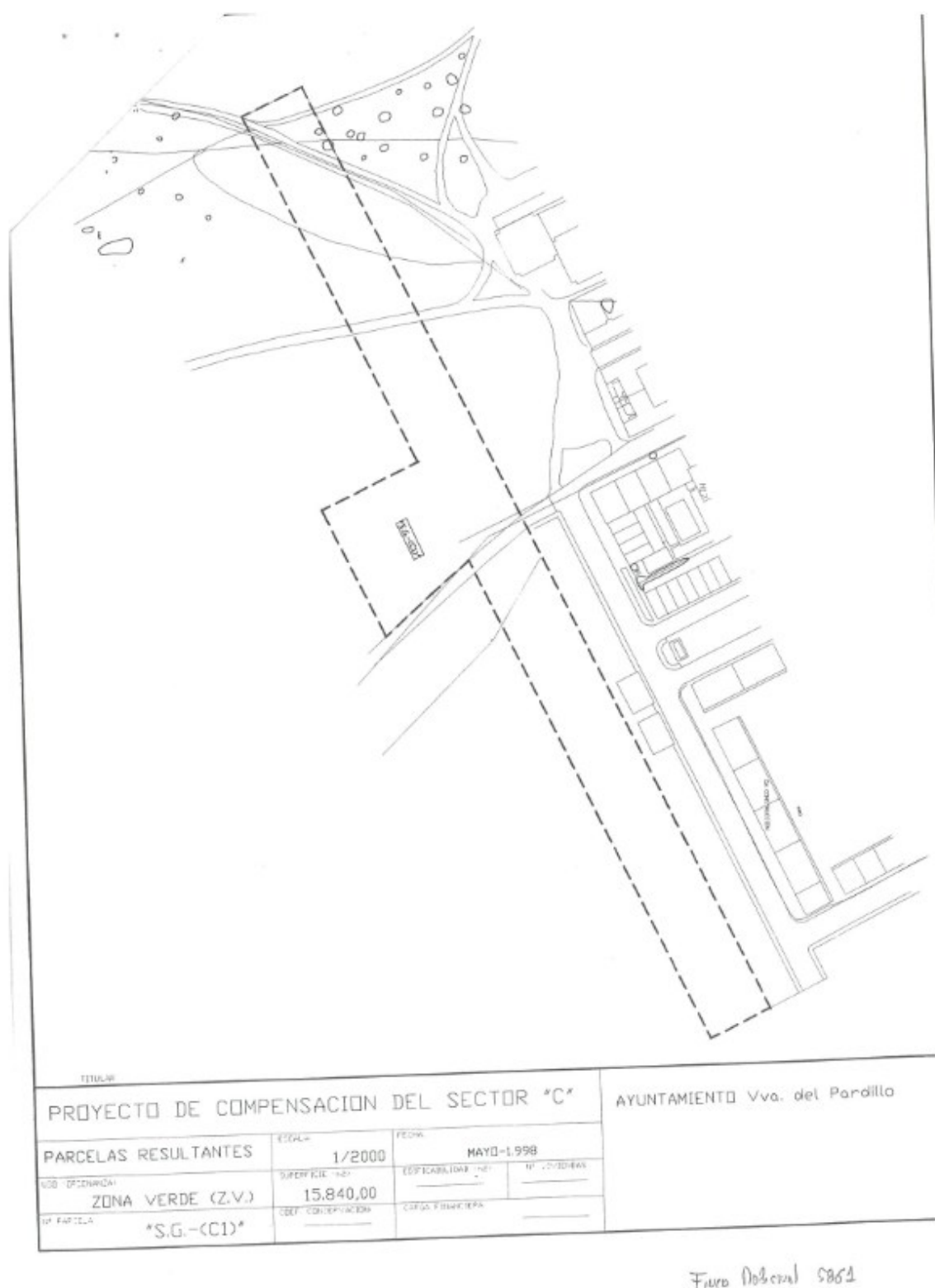


Figura 27. Proyecto de Compensación del Sector "C"



NOTA SIMPLE INFORMATIVA G 5023276

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MAJADAHONDA N° 1 NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 2
Fecha 31/8/2006
Hora 10:20

Finca: 5861 de VILLANUEVA DEL PARDILLO
Resultante de División

DATOS REGISTRALES

Tomo 2574 Libro 86 Folio 150

DESCRIPCION

URBANA: PARCELA S.G.-C.UNO.- Parcela en el término municipal de Villanueva del Pardillo, en el Sector C del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio con forma de polígono regular y una superficie de quince mil ochocientos cuarenta metros cuadrados, que LINDA: Al Norte en línea recta de cuatrocientos cincuenta y cuatro metros; con suelo urbano de doscientos treinta y seis metros; en seis metros con Camino de la Venta; en noventa y cinco metros ochenta y siete centímetros, con finca d Don Lucas Sánchez Tejera; en cuatro metros sesenta centímetros, con Camino de las Hoyuelas; en setenta y un metros trece centímetros, con finca de doña Inmaculada Serrano Sánchez; en cuatro metros veintiséis centímetros con Camino de los Esparragales; en veintitrés metros once centímetros, con Demetrio Serrano y en trece metros tres centímetros con finca de Herederos de Eulalio Bravo. Al este, en línea recta de veintinueve metros dieciocho centímetros, con resta de finca de V.I.P.A.R.S.A.; al Sur, en línea recta de cuatrocientos cincuenta y cuatro metros; con finca de V.I.P.A.R.S.A. en doscientos veintiocho metros sesenta y nueve centímetros; en seis metros cuatro centímetros, con Camino de la Venta; en ciento once metros cuarenta y nueve centímetros, con finca de doña Julia Tejera Serrano; en cuatro metros setenta y dos centímetros, con Camino de las Hoyuelas; en noventa y ocho metros cincuenta y cinco centímetros, con finca de doña Inmaculada Serrano, y en cuatro metros cincuenta y un centímetros, con Camino de los Esparragales; al Oeste en línea recta de veintinueve metros dieciocho centímetros, con resto de la finca de los Herederos de Eulalio Bravo Pareja. Su uso es de Zona Verde.-

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DEL PARDILLO
DNI/NIF..... : C.I.F. P2817760D

Estado Civil :

Título : Cesión gratuita
Naturaleza Dato : Propiedad
Carácter :
Participación : 100% del pleno dominio
Fecha del Título .. : 17-02-1999
Autoridad : ANDRES CAMPAÑA ORTEGA
Sede Autoridad : LAS ROSAS DE MADRID
Inscripción : 1ª de fecha 05-05-1999

Libre de cargas

Figura 28. Nota Simple de la finca 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MAJADAHONDA N° 1
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 2
Fecha 31/8/2006
Hora 10:20

PROPIAS DE ESTA FINCA

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 31-08-2006 antes de la apertura del Diario.

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****



Figura 29. Nota Simple de la finca 2

Dado que dicha finca se encuentra inscrita catastralmente, se ha replanteado la finca registral completa (ver plano PI-06), concluyendo que, dentro del ámbito SUZ II-7, se ubican 8.175 m²s correspondientes a dicha finca:

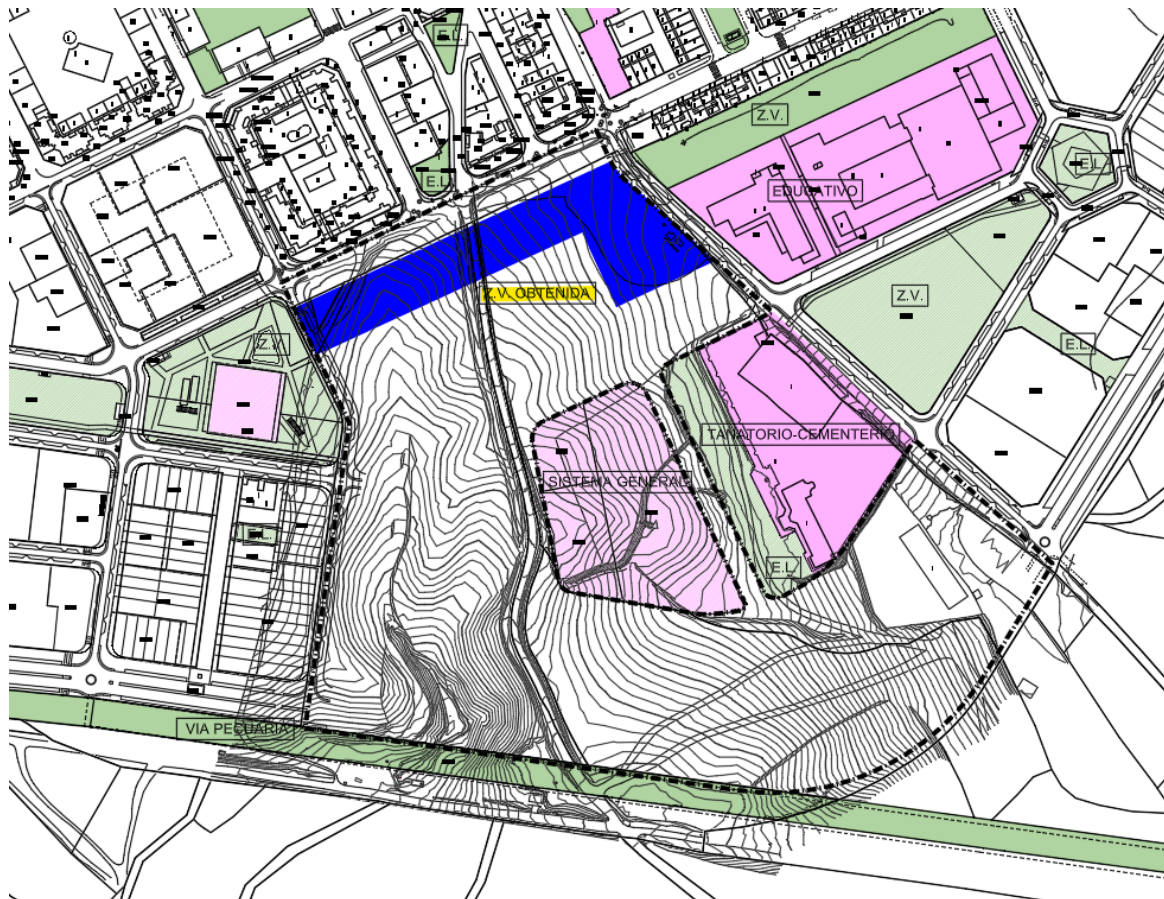


Figura 30. Redes públicas existentes. Equipamientos y espacios libres públicos

Dado el origen de dicha finca, como cesión obligatoria y gratuita, y el carácter demanial que por tanto tiene la misma, dicha superficie no puede volver a generar aprovechamiento urbanístico en el presente desarrollo, por lo que se descontará íntegramente del cálculo de aprovechamientos realizado en el presente Plan Parcial la superficie de 8.175 m²s.

Sin embargo, como se analiza posteriormente en el apartado del cumplimiento del planeamiento vigente y de las condiciones establecidas para el desarrollo del sector, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Villanueva del Pardillo, aprobada en 1998 (posteriormente a la ejecución de dicha cesión) no calificó dicho suelo como Red Pública, sino que lo adscribió al futuro sector SUZ II-7, a ordenar por plan parcial, por lo que se entiende que dicha red puede ser relocalizada dentro del propio sector, siempre y cuando se justifique su ubicación conforme al interés general. La propia ordenación indicativa que define el PGOU vigente prevé que en dichos suelos se desarrollen usos lucrativos.

Capítulo 5. Usos, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS, PRE-EXISTENTES EN EL ÁMBITO

Como se ha analizado en apartados anteriores, el uso tradicional del suelo en este ámbito ha sido el de **fincas de labor**, que actualmente se encuentran **sin uso**.

Existe una única edificación dentro del ámbito, ubicada en la parcela 8722106VK1882S, con una superficie edificada de 650 m²c (según Catastro), de uso ganadero/industrial. La edificación es incompatible con la ordenación propuesta, por lo que, cuando se realice la equidistribución en el proyecto de reparcelación, procederá aplicar su derribo y su indemnización correspondiente.



Figura 31. Imagen aérea de la nave ganadera

En el resto de las parcelas no contienen ninguna edificación, si bien cabe destacar que la parcela catastral 8722102VK1882S, de titularidad municipal, está en la actualidad acondicionada como aparcamiento en superficie.



Figura 32. Zona acondicionada como aparcamiento público

Las edificaciones existentes no presentan características arquitectónicas históricas o culturales susceptibles de merecer protección. Tampoco existe ningún elemento de vegetación que por su singularidad debe ser preservado.

En consecuencia, no se aprecia limitación alguna en el Ámbito objeto de Actuación, en cuanto a los usos y edificaciones existentes, más allá de la ya analizada afección hidráulica derivada de la presencia de una corriente superficial ubicada al oeste del ámbito. En todo caso, tanto su dominio público como su zona de servidumbre se calificarán como espacios libres, dejando en la medida de lo posible el terreno en su situación natural y el cauce a cielo abierto.

Los usos y edificaciones existentes en la actualidad quedan recogidos en el plano correspondiente de la documentación gráfica adjunta al presente Plan Parcial.

Capítulo 6. AFECCIONES SECTORIALES

Dado que el sector de Suelo Urbanizable SUZ II-7 se encuentra alejado de infraestructuras de carreteras, ferrocarril o líneas eléctricas, y que el ámbito se encuentra fuera de la zona de Servidumbres Aeronáuticas de Aeropuertos y Radioayudas de los aeropuertos del entorno, se recogen únicamente afecciones hidrológicas, derivadas de la presencia en el ámbito de un cauce intermitente perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Tajo, que influyen en su futuro desarrollo urbanístico.

6.1. Afección hidrológica

El sector SUZ II-7 presenta afecciones hidrológicas que condicionan su ordenación y desarrollo urbanístico según el Real Decreto Legislativo 1/2001 del 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Se identifica en el ámbito una corriente superficial que vierte sus aguas al arroyo de los Palacios, perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Tajo. Tras el pertinente análisis hidrológico, se define en el plano "PI-05. Legislación Ambiental y Afecciones sectoriales" su zona de Dominio Público, junto con las normativas zonas de servidumbre, de cinco metros de anchura, para uso público, y de policía, de 100 metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se vayan a desarrollar. Las actividades a realizar en estas zonas deberán ser informadas favorablemente por la CH del Tajo.

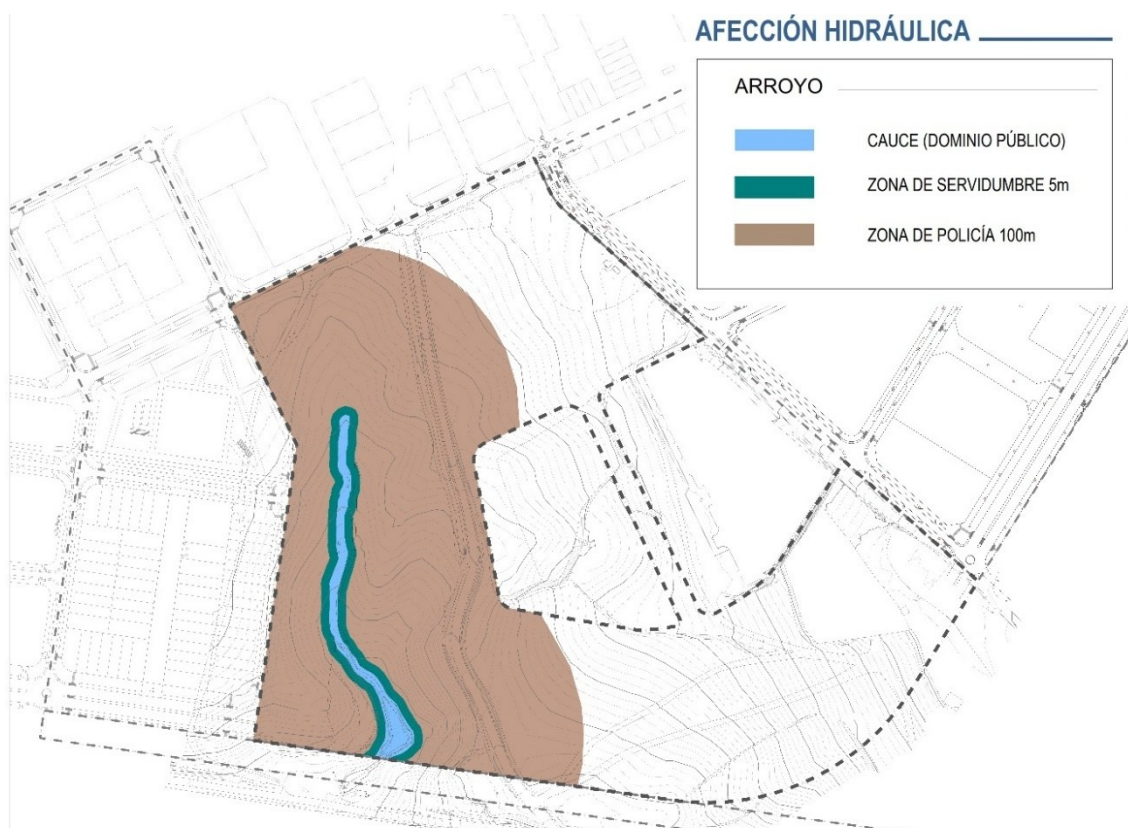


Figura 33. Afección Hidráulica del cauce existente en el ámbito

Capítulo 7. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

7.1. Infraestructuras y equipamientos existentes

Se incluye a continuación un análisis sobre el estado actual de las infraestructuras en el entorno de actuación. La dotación de las redes de infraestructuras (red viaria y redes de suministro de servicios urbanos) existentes o proyectadas en el momento de redactar el presente Plan Parcial, se han reflejado en los correspondientes Planos de Información. Han sido contrastadas con responsables de las Compañías Suministradoras. Además, se han solicitado informes de viabilidad que garanticen el Servicio de Acometidas, de agua, energía eléctrica, telefonía, gas y alcantarillado.

Se incluye igualmente un análisis de los equipamientos existentes en el entorno, para garantizar criterios de accesibilidad a los mismos del nuevo crecimiento.

7.2. Red de equipamientos públicos

En el entorno inmediato del ámbito, destaca la presencia de un colegio privado (de 0 años a Bachillerato), que limita al nordeste con el ámbito de actuación. En la actualidad, se accede al mismo desde el camino de Villafranca, cuya remodelación (y transformación en viario urbano) se encuentra en proceso de ejecución con el desarrollo del SUZ II-8, y constituirá el límite este del ámbito objeto del presente plan parcial.

Por otro lado, este colegio se ve beneficiado en la actualidad el aparcamiento público que se encuentra en el sector SUZ II-7, por lo que será necesario tener en cuenta estas necesidades en el desarrollo del mismo.

Por otro lado, en el interior del propio sector SUZ II-7, pero no adscritos al mismo, se ubican dos grandes parcelas dotacionales públicas:

- Al este, el actual cementerio, junto con la parcela prevista para la ampliación del mismo y el tanatorio. Se ubica en el mismo ámbito una banda de espacios libres públicos que ejerce de separador entre el cementerio y el nuevo crecimiento propuesto.
- En el centro, una parcela de Equipamiento Público de en torno a 1 Ha, actualmente vacante, y sin uso definido, a la que se accederá por los viarios que se ejecuten con el presente desarrollo.

Hay que tener en cuenta igualmente que los sectores colindantes SUZ II-8 (al este) y SUZ II-6 (al oeste) se encuentran en proceso de urbanización, por lo que sus cesiones se integrarán en el futuro en la red de equipamientos y espacios libres públicos del municipio, complementando las que se prevean en el siguiente plan parcial. Concretamente, el SUZ II-8 se encuentra en el momento de la redacción del presente documento con la urbanización casi completada (aún sin recibir por el ayuntamiento) y con varias edificaciones ya ejecutadas en simultaneidad con la edificación, por lo que es razonable suponer que el ámbito se pondrá en uso como suelo urbano en un corto plazo de tiempo.

7.3. Red Viaria

La zona de actuación se sitúa en el municipio de Villanueva del Pardillo, al sur del casco urbano, y queda delimitada por:

- **Ronda de la Aulencia**, al norte
- **Viario en ejecución, correspondiente al SUZ II-6**, al oeste.
- **Viario en ejecución, correspondiente al SUZ II-8**, al este.
- **Suelo rústico y Camino de la Ermita, trazado actual del Cordel Segoviano**, al sur.



Figura 34. Entorno del ámbito

La **Ronda de la Aulencia** discurre por el norte del sector SUZ II-7. Cuenta en la actualidad con un único carril, de unos 3,5m, en dirección oeste-este, siendo el único tramo de la ronda que no cuenta con un carril por sentido, por lo que el plan parcial valorará su ampliación a dos carriles. Actualmente cuenta con aparcamientos “informales” en el margen sin desarrollar.



Figura 35. Calle Fundidores

El viario en ejecución al oeste, correspondiente al SUZ II-6, se está ejecutando con un único carril, en sentido norte-sur, con 3,5 m de carril, y aparcamiento en línea en ambos lados. Pese a que este viario pertenece a ambos sectores, por convenio entre ellos, la Junta de Compensación del SUZ II-6 está ejecutando tanto la acera oeste como la calzada completa, para poder ejecutar sus obras de saneamiento.

El viario en ejecución al este, correspondiente al SUZ II-8, se está ejecutando con un único carril, en sentido norte-sur, con 3,5 m de carril, y aparcamiento en línea en ambos lados. Este viario está incluido al completo en el sector SUZ II-8, por lo que su ejecución está siendo realizado a su cargo. A fecha de redacción del presente documento, se encuentra completamente ejecutado, pero pendiente de su recepción por parte de la administración.

Al sur, se prevé la ejecución de un viario de cierre, a modo de ronda que circunvale el municipio completo. Este viario viene recogido como condición en el PGOU vigente, con 4 carriles (dos en cada sentido) separados por una isleta central. En los sectores colindantes (en ejecución), se está ejecutando el mismo, respetando el condicionante de 4 carriles de 3 m cada uno, con una isleta central de 1,5m. En el sector SUZ II-6 se están ejecutando aparcamientos en línea en ambos lados del viario, mientras que en el sector SUZ II-8 se está ejecutando únicamente aparcamiento en el margen noroeste, en batería.

En función de todos estos condicionantes, se plantea la estructura viaria interior del ámbito, en coherencia y continuidad con los ejes preexistentes.

7.4. Red de saneamiento

La zona de actuación se sitúa al sur del núcleo urbano de Villanueva del Pardillo, y limita también con otros sectores urbanísticos en desarrollo. Se trata por tanto de una zona sensiblemente antropizada.

La red de saneamiento en la zona de estudio es en la actualidad unitaria, si bien, existen una serie de arroyos, uno de ellos dentro del propio sector, que favorecerían la ejecución de una red de saneamiento separativa.

Al norte de la zona de actuación en la calle Ronda de Aulencia, existe un colector de 300 mm de diámetro, que conduce los caudales generados a la red general, llegando estos, para su tratamiento a la EDAR de Guadarrama Medio.

Esta depuradora, que vierte al río Guadarrama, se sitúa a unos 8 km al sur de Villanueva del Pardillo.



Figura 36. EDAR de Guadarrama Medio

La EDAR de Guadarrama Medio da servicio a los municipios de Villanueva del Pardillo, Las Rozas, Villanueva de la Cañada y Brunete.

Se encuentra en servicio desde el año 1993 y cuanta con un caudal autorizado de 17.500 m³/día. Se encuentra diseñada para una cara de 70.000 habitantes equivalentes.

Su línea de agua cuenta con los siguientes elementos:

- Obra de llegada y aliviadero de agua bruta
- Pozo de gruesos
- Reja de gruesos
- Elevación de agua bruta
- Desbaste fino
- Desarenado
- Desengrasado en canal aireado
- Decantación primaria
- Reparto a tratamiento biológico
- Tratamiento biológico mediante fangos activos

- Decantación secundaria
- Depósito de agua tratada

La línea de fango está formada por los siguientes elementos:

- Recirculación del licor mezcla a zona anóxica
- Recirculación de fangos secundarios a entrada del reactor biológico
- Extracción de fangos en exceso a arqueta de reparto a los decantadores primarios
- Extracción de los fangos de los decantadores primarios a tamizado y espesamiento
- Tamizado de los fangos primarios
- Espesamiento por gravedad de los fangos primarios
- Clarificación de los sobrenadantes
- Digestión primaria anaerobia
- Calefacción de fangos
- Digestión secundaria
- Deshidratación mecánica mediante centrifugas
- Secado térmico
- Almacenamiento de fangos deshidratados
- Almacenamiento de fangos secados

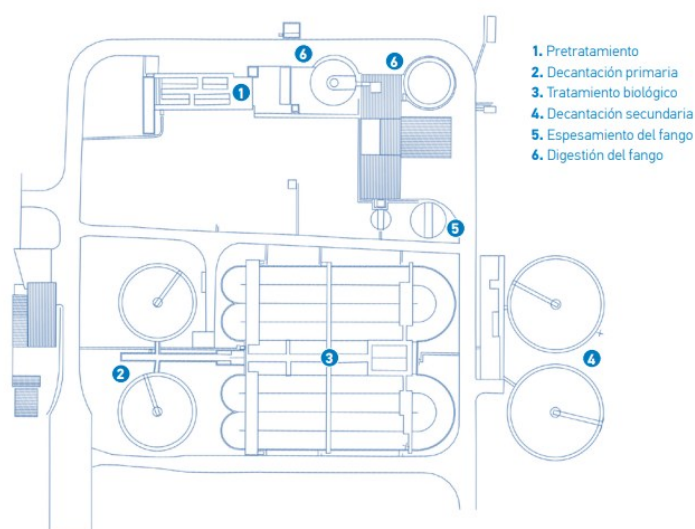


Figura 37. Esquema general de la EDAR de Guadarrama Medio

7.5. Red de abastecimiento

La zona de actuación cuenta con red de distribución de agua de abastecimiento, gestionada por el Canal de Isabel II.

Al norte de la zona de actuación discurre una conducción de fundición dúctil de 300 mm de diámetro. De igual modo, por el este, a lo largo del Camino de Villafranca existe otra conducción de abastecimiento, también de fundición dúctil, en este caso de 200 mm de diámetro.

7.6. Energía Eléctrica

La red eléctrica se encuentra desplegada en la zona de estudio, dada la existencia de zonas urbanizadas adyacentes.

Existe canalización y suministro de línea eléctrica en el límite norte del sector, a lo largo de la calle Ronda de Aulencia.

El centro de transformación más próximo se sitúa en la calle Los Palacios, calle transversal a la Ronda de Aulencia, y que se establece como un posible punto de conexión.

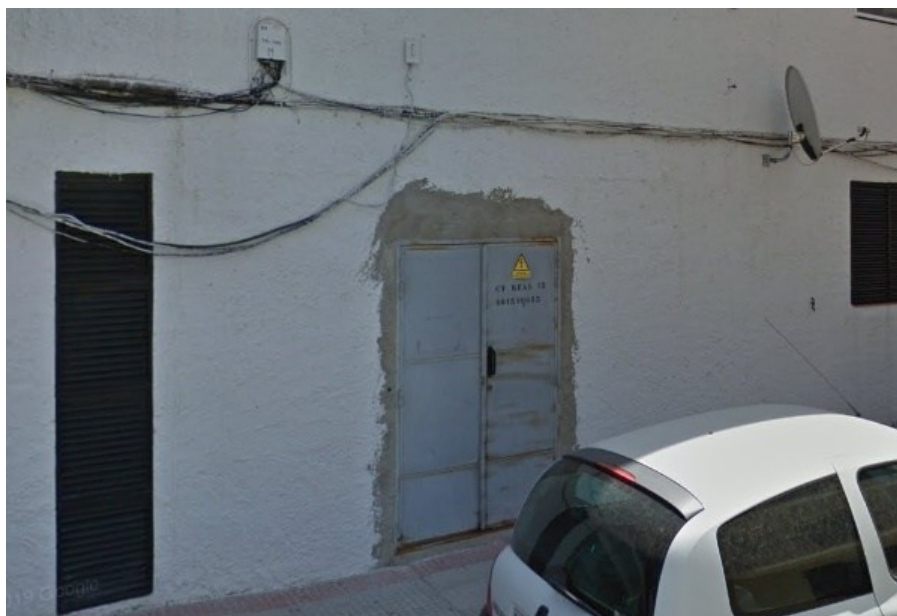


Figura 38. Centro de transformación en la calle Los Palacios

7.7. Telecomunicaciones

Las canalizaciones de telefonía existentes se sitúan sobre los viales adyacentes al ámbito. Así, al norte, por la calle Ronda de Aulencia, y al Oeste a lo largo del vial Camino de Villafranca, junto con el desarrollo del sector SUZ-8, se incorporan canalizaciones de telecomunicaciones.

7.8. Alumbrado público

Los viales públicos existentes cuentan con alumbrado público de diferentes tipologías, en concreto, las calles Ronda de Aulencia al norte y Camino de Villafranca al este.

7.9. Red de gas natural

El municipio de Villanueva del Pardillo cuenta con suministro de gas natural, gestionado por Madrileña Red de Gas.

Existe una instalación de distribución en el Camino de Villafranca, donde también se cuenta con conducciones de polietileno, de 110 y 200 mm de diámetro.

Capítulo 8. ESTUDIO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL-ETNOGRÁFICO

En el ámbito de actuación existe únicamente una vía pecuaria como elemento perteneciente al patrimonio histórico-cultural, en concreto, el denominado “Cordel Segoviano”. Se trata de un trazado que entró en proceso de desafección tras la aprobación del PGOU, por lo que no tiene ninguna afección al interior del ámbito.

No aparecen catalogados yacimientos arqueológicos ni otros bienes de interés cultural dentro del ámbito de actuación susceptibles de ser preservados o protegidos. No obstante, y de acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural, será necesario realizar un control arqueológico y paleontológico exhaustivo del movimiento de tierras durante las obras de urbanización, bajo supervisión de técnico competente autorizado por la Dirección General.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el informe del órgano competente y se incorporará en la normativa la obligación del proyecto de urbanización de aportar un proyecto arqueológico relativo a la incidencia de las obras.

Capítulo 9. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO

9.1. Evolución y proyección demográfica

Según los datos publicados por el INE a 1 de enero de 2021 el número de habitantes en Villanueva del Pardillo es de 17.310. En el gráfico siguiente se puede ver la evolución histórica de la población de Villanueva del Pardillo en el último siglo.

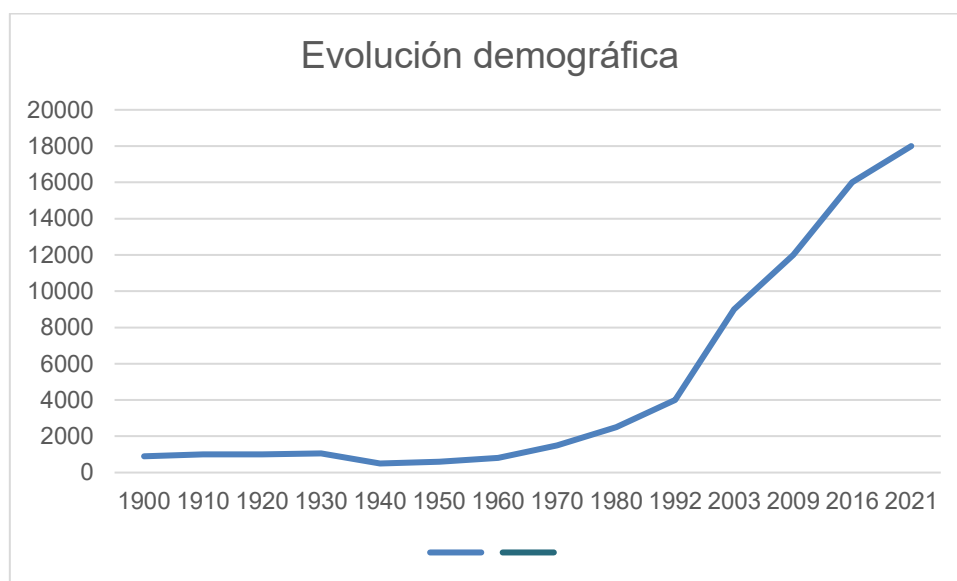


Figura 39. Evolución demográfica Villanueva del Pardillo. Fuente: elaboración propia.

A continuación, se recogen los datos de población del municipio de Villanueva del Pardillo, junto con un gráfico que muestra la procedencia de la población que ha propiciado esta explosión demográfica.

Evolución de la población desde 1900 hasta 2021			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2021	8.407	8.903	17.310
2020	8.462	8.934	17.396
2019	8.389	8.791	17.180
2018	8.331	8.796	17.127
2017	8.297	8.728	17.025
2016	8.302	8.648	16.950
2015	8.260	8.537	16.797
2014	8.186	8.544	16.730
2013	8.144	8.546	16.690
2012	8.089	8.420	16.509
2011	7.885	8.206	16.091
2010	7.665	7.944	15.609
2009	7.403	7.684	15.087
2008	7.266	7.497	14.763
2007	6.902	7.083	13.985
2006	6.396	6.483	12.879
2005	5.350	5.371	10.721
2004	4.521	4.492	9.013
2003	3.941	3.887	7.828
2002	3.249	3.166	6.415
2001	2.688	2.608	5.296
2000	2.396	2.337	4.733
1999	2.056	1.986	4.042
1998	1.744	1.668	3.412

Figura 40. Evolución número de habitantes de 1998 a 2021. Fuente: INE

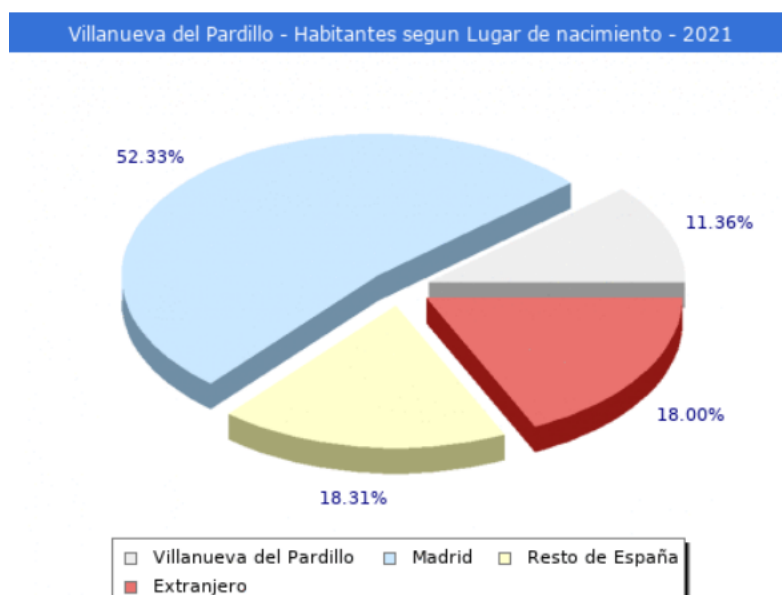


Figura 41. Evolución de la procedencia de la población del municipio. Fuente: INE.

La pirámide de población municipal tiene la habitual forma de bulbo o regresiva, presentando el mayor segmento la población comprendida entre los 35 y 49 años. Se aprecia un ligero crecimiento en los segmentos de menor edad, de 0 a 14 años, propiciado por incremento de la natalidad de las 2 últimas décadas. Este factor está modificando ligeramente la pirámide poblacional hacia formas características de poblaciones jóvenes con crecimientos continuados. Destaca un pico de población entre los 65 y 75 años que altera la pirámide. La población mayor de 65 años supone un 18% de la población total. Por el contrario, la población menor de 25 años representa un 25% del total y la población entre 25 y 65 años engloba el 57% del total de la población actual.

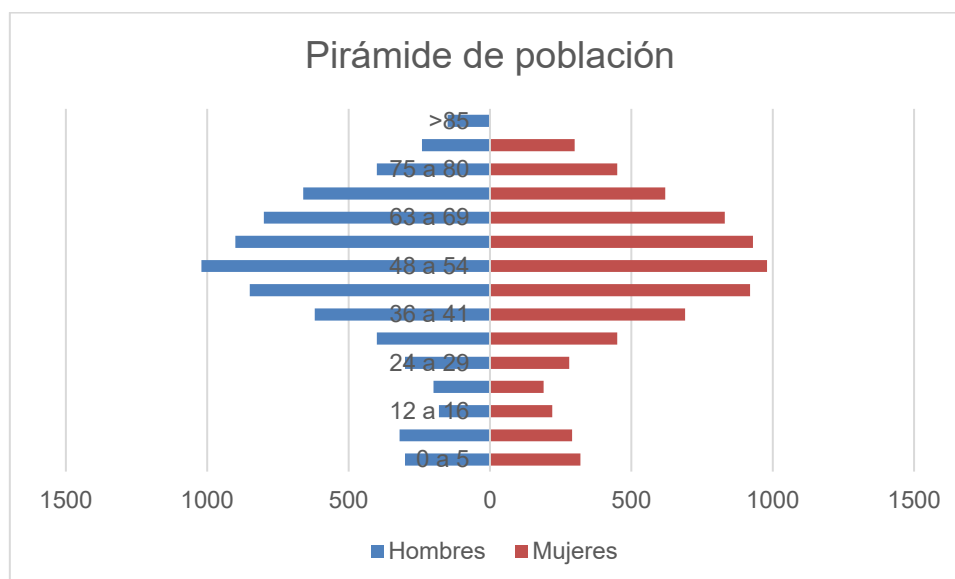


Figura 42. Pirámide de población del municipio de Villanueva del Pardillo. Fuente: elaboración propia con datos del INEM

9.2. Actividades económicas

En 2019 Villanueva del Pardillo se sitúa como el municipio nº17 con una mayor renta bruta media en la Comunidad de Madrid y el nº59 a nivel Nacional (sin País Vasco y Navarra)

La estructura productiva del municipio se centra fundamentalmente en el sector servicios, que supone la mayoría del volumen de actividades económicas, incluyendo a la hostelería, el comercio, el transporte, etc.

La industria y la construcción cuentan con baja presencia en el municipio, en torno al 5% y 15 % del volumen de actividad económica, actualmente el sector primario no cuenta con representación alguna.

Según los datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media por declarante, en el municipio de Villanueva del Pardillo en 2019 fue de 40.933€, 1.804€ más que en el año 2018. Una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por declarante se situó en 31.864€, 1.188€ más que en el año 2018.

Evolución de la Renta Media en Villanueva del Pardillo				
Año	Renta Bruta	Var	Renta Dispo	Var
2019	40.933€	1.804€ (4,41%)	31.864€	1.188€ (3,73%)
2018	39.129€	1.389€ (3,55%)	30.676€	1.017€ (3,32%)
2017	37.740€	974€ (2,58%)	29.659€	689€ (2,32%)
2016	36.766€	684€ (1,86%)	28.970€	426€ (1,47%)
2015	36.082€	784€ (2,17%)	28.544€	1.093€ (3,83%)
2014	35.298€	328€ (0,93%)	27.451€	284€ (1,03%)
2013	34.970€	0€ (0,00%)	27.167€	0€ (0,00%)

Figura 43. Evolución de la Renta en el municipio. Fuente: INEM

En cuanto a la estructura productiva del municipio de Villanueva del Pardillo, se muestra el porcentaje de cada sector productivo en el siguiente gráfico:

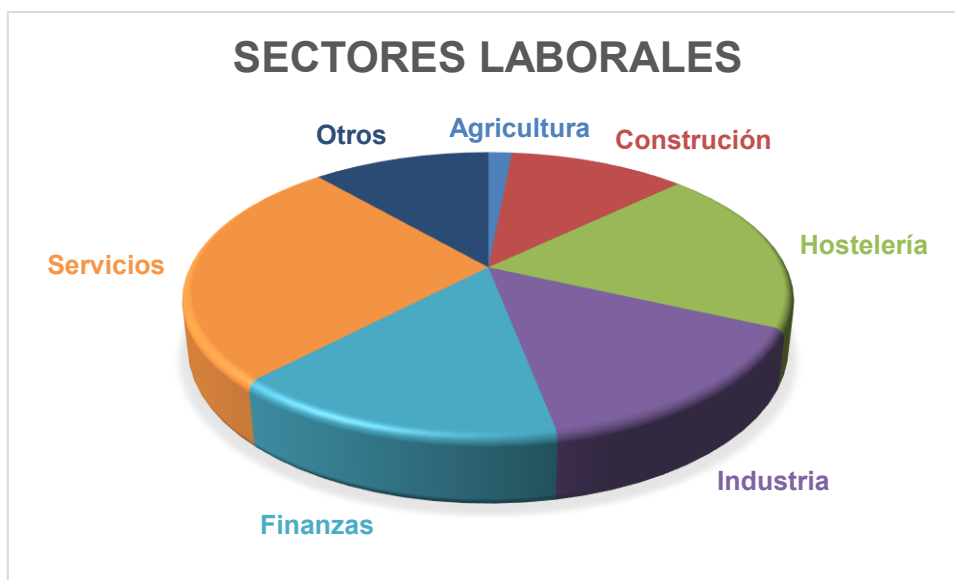


Figura 44. Estructura productiva del municipio. Fuente: Elaboración propia con datos Comunidad de Madrid.

Villanueva del Pardillo, de tradición agrícola-ganadera, ha sufrido un crecimiento urbanístico elevado en los últimos años, transformándose en una ciudad residencial que procura el equilibrio de zonas habitacionales y de servicio, viviendas y zonas verdes. Hoy en día es uno de los municipios de la zona noreste con mayor desarrollo económico y crecimiento urbanístico de la zona.

9.3. Actividades en el medio rural

La estructura agropecuaria está integrada en la mayor parte del entorno rural del ámbito, donde las parcelas tienen un uso de pastos, matorral o monte bajo, lo que permite dar un uso ganadero en régimen extensivo, aunque las transformaciones de las últimas décadas conllevan una fuerte regresión del sector primario. Se desarrollan terrenos dedicados al cultivo de secano, concentrados en las inmediaciones del suelo urbano y el sector se caracteriza por la presencia de un terreno relativamente poco accidentado con pendientes suaves delimitadas entorno a los cauces hídricos.

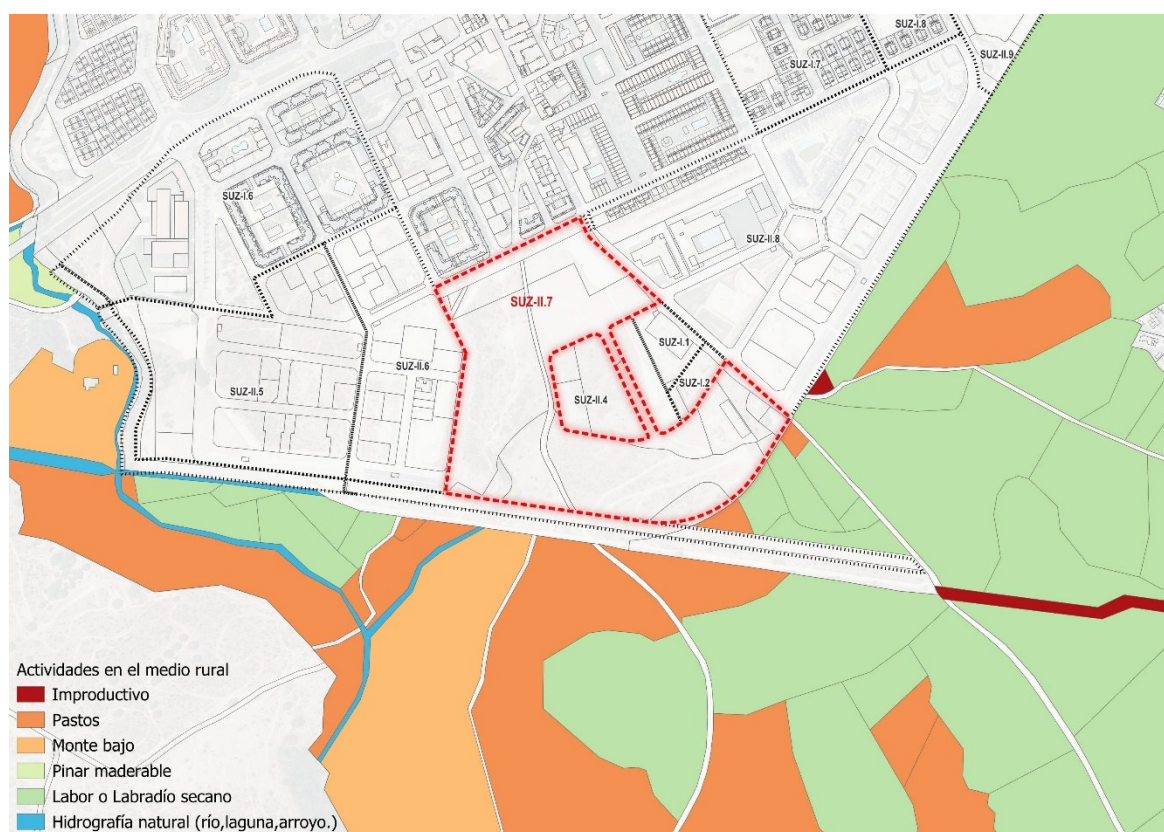


Figura 45. Usos catastrales en suelo rústico. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Catastro.

Título III. INFORMACIÓN SOBRE EL DESARROLLO URBANÍSTICO

Capítulo 1. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

1.1. Situación del suelo

El PGOU de Villanueva del Pardillo, aprobado el 08 de enero de 1998, es anterior a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. La normativa urbanística vigente en el municipio no establece divisiones en áreas homogéneas (o equivalentes) dentro del núcleo principal de Villanueva del Pardillo, por ello, se decide realizar el análisis parcelario con todas las parcelas situadas al sur de la M-509.



Figura 46. Sistema de redes públicas en el Planeamiento Urbanístico Refundido 2023 entorno al SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo. Fuente: Elaboración propia.

El entorno del SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo se compone por el SUZ I-1, SUZ I-2, SUZ I-6, SUZ I-7, SUZ I-8, SUZ II-4, SUZ II-5, SUZ II-6, SUZ II-8 y SUZ II-9.

1.2. Análisis del sistema dotacional (equipamientos existentes)

En este capítulo se incluye una metodología para establecer el análisis y diagnóstico de las dotaciones, en concreto de los equipamientos situados en el área de influencia del sector SUZ II-7. Este estudio toma se plantea adaptando datos y estándares extraídos del estudio publicado en 1997 por el Ministerio de Fomento “La Ciudad de los Ciudadanos”, dirigido por Agustín Hernández Aja, a la realidad observada en el entorno

analizado. Una vez establecido el punto de partida, se procede al análisis del estado actual de los equipamientos en el área de influencia, realizando una comparativa con los estándares propuestos, que permita establecer una evaluación que sirva como posible guía para la posterior selección de los equipamientos a implantar en el ámbito y que se incluye en los capítulos de diagnóstico de la presente memoria.



Figura 47. Metodología de análisis y diagnóstico dotacional. Fuente: Elaboración propia

1.2.1. Definiciones

1.2.1.1. Zonificación

Se establecen los siguientes escalones urbanos de servicio de las dotaciones, según el que se establecen cuatro zonas en los entornos urbanos, con unas determinadas características:

ESCALONES URBANOS				
	Habitantes	Viviendas	Distancia a pie (min)	Distancia a pie (m)
Local (Vecindario)	< 5.000	< 1.500	< 10	< 500
Barrio	5.000 - 20.000	1.500 - 6.000	10 - 20	500 - 1.000
Barrio-ciudad	20.000 - 50.000	60.000 - 150.000	20 - 30	1.000 - 2.000
Ciudad	> 50.000	> 150.000	> 30	> 2.000

Figura 48. Escalones urbanos: Ciudad de los ciudadanos y elaboración propia

1.2.1.2. Clasificación de las dotaciones.

Se incluye a continuación una clasificación de las dotaciones (equipamientos y zonas verdes), según usos y escalas urbanas.

CLASIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS					
	SOCIAL	CULTURAL	DEPORTIVO	EDUCATIVO	SANITARIO
Local (Vecindario)			Deportivos básicos		
Barrio	Hogares, clubs y centro de día 3º Edad	Bibliotecas de barrio	Pequeños complejos deportivos al aire libre	Escuelas Infantiles	Centros de salud, de urgencias y monográficos
		Centro cívico-cultural monofuncional	Pequeños complejos cubiertos	Centros de Educación Primaria	
				Centros de Educación Secundaria Obligatoria	
Barrio-ciudad	Centros de Servicios Sociales	Centro cultural polifuncional	Polideportivos	Centros de Bachillerato y FP	Centro de salud especializado
	Centros de bienestar social especializados	Centros de culto		Adultos, enseñanza especial y ocupacional	Hospital especializado
	Centros residenciales para mayores	Bibliotecas de barrio-ciudad			
Ciudad*	Centros de alojamiento temporal	Bibliotecas grandes	Instalaciones de carácter recreativo	Otros centros de enseñanza	Centros hospitalarios
	Centros de alojamiento estable	Museos	Instalaciones para el deporte espectáculo	Centros de Educación Universitaria	
		Archivos municipales	Instalaciones ligadas a grandes Instituciones		
(*) En este estudio no se contemplan los equipamientos a escala de ciudad.					

Figura 49. Equipamientos por escala y uso Fuente: Ciudad de los ciudadanos y elaboración propia

1.2.1.3. Tipología urbana

Dentro de las tres tipologías urbanas planteadas en el documento “Ciudad de los Ciudadanos”, se escoge para el presente estudio, un modelo de ciudad de tipología de **tejido residencial**, que según el mencionado estudio cuenta con las siguientes características: *“Tejido residencial, hemos considerado como tipología Residencial aquella que tiene un aprovechamiento reducido y donde la edificabilidad media de las parcelas lucrativas sería de 1 m2c/m2s compatible con la existencia de tipologías residenciales que irían desde la vivienda unifamiliar a cierto tipo de alojamiento en vivienda colectiva de baja altura.”*

1.2.1.4. Demografía

Tal y como se ha incluido en el capítulo de demografía de la presente memoria, la pirámide de población municipal muestra una estructura regresiva, con una mayor concentración en la población adulta. Sin embargo, en los últimos años se ha registrado un leve repunte en los grupos más jóvenes, impulsado por un aumento en la natalidad. Aun así, se mantiene una presencia significativa de población envejecida, con un

grupo notable de personas en edades avanzadas que altera la distribución general. Estos factores reflejan una evolución demográfica que combina el envejecimiento con una ligera renovación generacional.

1.2.2. Parámetros dotacionales

A continuación, se muestran los parámetros dotacionales que se aplican como punto de partida para el estudio de los equipamientos, que toman como base a la información recogida al respecto en el estudio “Ciudad de los Ciudadanos”, para unos tejidos urbano medios y una población envejecida, modificando algunos parámetros con el objeto de adaptarlos a los requerimientos del planeamiento y legislación vigentes, así como a unos estándares de calidad urbana media.

PARÁMETROS EQUIPAMIENTOS (TEJIDO MEDIO Y POBLACIÓN ENVEJECIDA)			
Escala urbana	Tipología	m²c/hab	m²s/hab
SOCIAL			
Barrio	Hogares, clubs y centro de día 3º Edad	0,2100	0,1000
Barrio-ciudad	Centros de Servicios Sociales	0,0500	0,0250
	Centros de bienestar social especializados	0,0500	0,0250
	Centros residenciales para mayores	0,4200	0,2100
Total		0,7300	0,7300
CULTURAL			
Barrio	Bibliotecas de barrio	0,0400	0,0200
	Centro cívico-cultural monofuncional	0,1350	0,0975
Barrio-ciudad	Centro cultural polifuncional	0,2000	0,1000
	Centros de culto	0,0500	0,0250
	Bibliotecas de barrio-ciudad	0,0400	0,0200
Total		0,4650	0,2625
DEPORTIVO			
Local (Vecindario)	Deportivos básicos	0,3500	0,3500
Barrio	Pequeños complejos deportivos al aire libre	0,1000	0,0700
	Pequeños complejos cubiertos	0,0155	0,0100
Barrio-ciudad	Polideportivos	0,9500	0,9100
Total		1,4155	1,3400
EDUCATIVO			
Barrio	Escuelas Infantiles	0,1200	0,3100
	Centros de Educación Primaria	0,3100	0,4100
	Centros de Educación Secundaria Obligatoria	0,3800	0,7000
Barrio-ciudad	Centros de Bachillerato y FP	0,2200	0,2500
	Adultos, enseñanza especial y ocupacional	0,3000	0,1500
Total		1,3300	1,8200
SANITARIO			
Barrio	Centros de salud, urgencias y monográficos	0,1000	0,0500
Barrio-ciudad	Centro de salud especializado	0,0700	0,0350
	Hospital especializado	0,2000	0,1000
Total		0,3700	0,1850

Figura 50. Parámetros de equipamientos. Fuente: Ciudad de los ciudadanos y elaboración propia

1.2.3. Análisis de las dotaciones existentes

En primer lugar, para realizar el análisis dotacional del entorno de la actuación prevista se establecen los ámbitos de influencia de los equipamientos según las distancias a pie y las características de las áreas urbanas circundantes al ámbito SUZ II-7, para a continuación analizar los equipamientos ubicados en estas zonas y clasificarlos según los grupos establecidos en apartados anteriores. Además, se incluye la información sobre las superficies de parcela y construidas recogidas en Catastro, tal y como se recoge en la tabla a continuación:

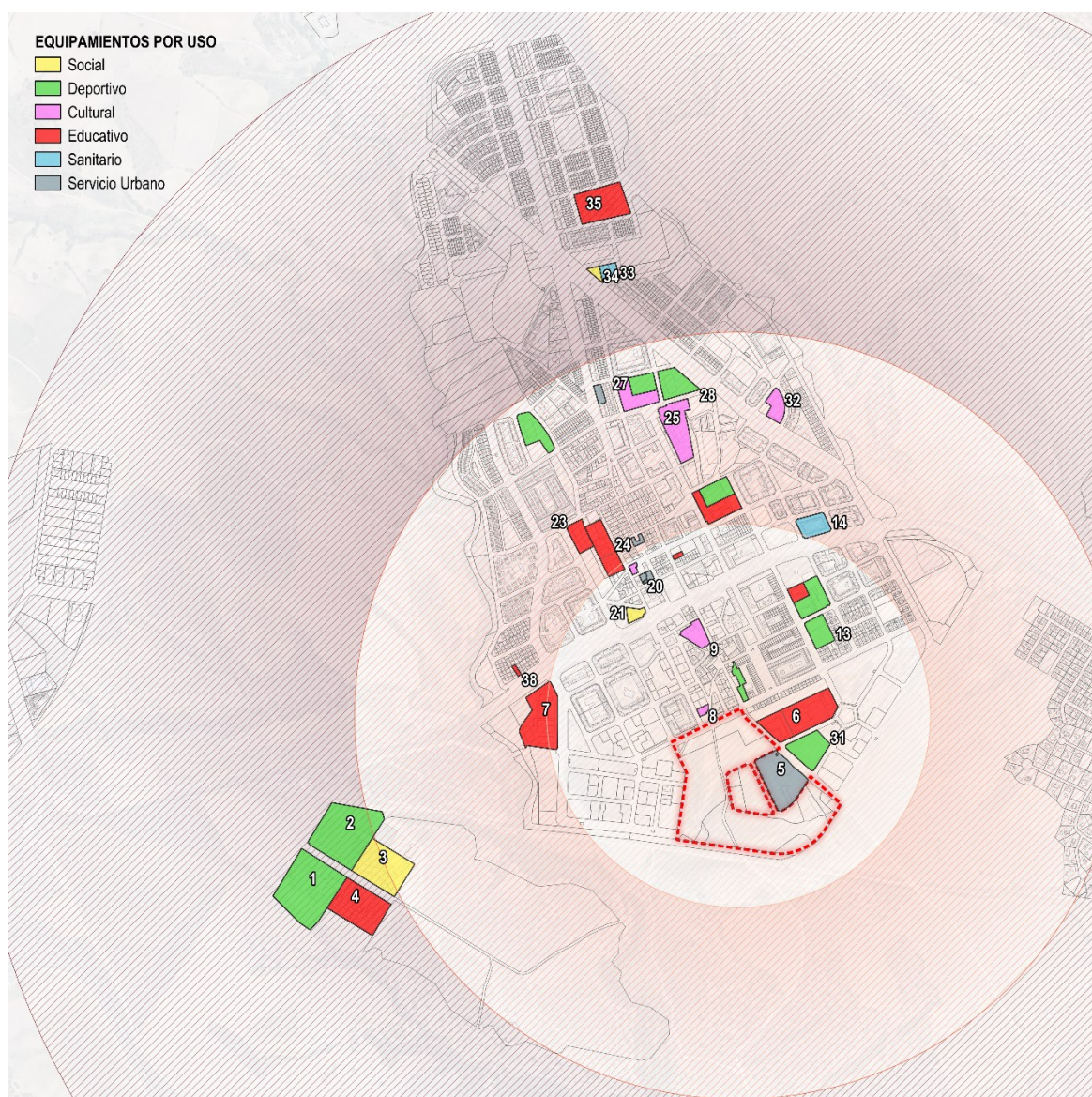


Figura 51. Estudio de equipamientos en el entorno

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN EL ENTORNO								
Cód	Nombre	Situación		Superficie		Uso equipamiento		
		Localización	Escalón	m²c	m²s	Categoría	Escala	Tipología
1	Polideportivo Municipal Alcalde Carlos Hipólito	Av. de los Pinos, 1	1.000 - 2.000m	605	21.746	Deportivo	Barrio-ciudad	Polideportivos
2	Campos Municipales de Fútbol Juan Manuel Angelina	Av. Estudiantes, 1	500 - 1.000m	842	20.631	Deportivo	Ciudad	Instalaciones para el deporte espectáculo
3	Coliseo Villanueva del Pardillo	Av. Estudiantes, 3	500 - 1.000m	9.286	13.009	Social	Ciudad	Centros de alojamiento estable
4	IES Sapere Aude	Av. Estudiantes, 2	1.000 - 2.000m	5.962	13.015	Educativo	Barrio	Centros de Educación Secundaria Obligatoria
5	Enalta Tanatorio y Cementerio de Villanueva Del Pardillo	Cl. Real, 18	< 500m	2.208	11.895	Servicio Urbano	Barrio-ciudad	Administración Local
6	SEI Antavilla	Cl. Pie del Altar, 64	< 500m	10.656	14.219	Educativo	Ciudad	Otros centros de enseñanza
7	Colegio Bilingüe Vallmont	Cl. Mallorca, 2	< 500m	9.324	12.954	Educativo	Barrio	Centros de Educación Primaria
8	IPUE Villanueva del Pardillo - Iglesia Pentecostal Unida en Europa	Cl. las Huertas, 17	< 500m	1.218	583	Cultural	Barrio-ciudad	Centros de culto
9	Centro Cultural La Casona	Cl. Real, 4	< 500m	1.583	3.159	Cultural	Ciudad	Instalaciones de carácter recreativo
10	XFITNESS Villanueva del Pardillo	Cl. Real, 33	< 500m	1.323	1.574	Deportivo	Barrio	Pequeños complejos cubiertos
11	El Virgen del Soto	Cl. Pie Del Altar, 1	< 500m	504	1.738	Educativo	Barrio	Escuelas Infantiles
12	Piscina Municipal Jesús Rollán	Cl. Santa Ana, 2 B	< 500m	2.683	5.468	Deportivo	Barrio	Pequeños complejos cubiertos
13	Parque Calle Pie de Altar	Cl. Santa Maria, 36 B (Parcela C, Sector Suz I-7)	< 500m		4.067	Deportivo	Local (Vecindario)	Deportivos básicos
14	Centros Médicos (Natura y Gallego Edelfelt)	Cl. Jaral, 1	< 500m	7.968	4.035	Sanitario	Barrio-ciudad	Centro de salud especializado
15	Polideportivo Municipal Infanta Cristina	Cm. Retamar, 2	500 - 1.000m	2.697	3.965	Deportivo	Barrio-ciudad	Polideportivos
16	CEIP Rayuela	Cl. Mister Lodge, 19	500 - 1.000m	2.805	5.188	Educativo	Barrio	Centros de Educación Primaria
17	The Green Apple English Center	Cl. Nelson Mandela, 15	< 500m	405	327	Educativo	Barrio-ciudad	Adultos, enseñanza especial y ocupacional
18	Parroquia de San Lucas Evangelista (Templo Antiguo)	Pz. Mister Lodge, 1	< 500m	368	464	Cultural	Barrio-ciudad	Centros de culto
19	Policía Local de Villanueva del Pardillo	Cl. Concepcion, 3	< 500m	334	469	Servicio Urbano	Ciudad	Administración Local
20	Protección Civil Villanueva del Pardillo	Pz. Mister Lodge, 3	< 500m	222	326	Servicio Urbano	Barrio-ciudad	Administración Local
21	Centro de Mayores Villanueva del Pardillo	Cm. Del Caño, 1	< 500m	791	1.384	Social	Barrio	Hogares, clubs y centro de día 3º Edad
22	Colegio Público San Lucas	Cl. Colmenarejo, 17	500 - 1.000m	2.387	6.671	Educativo	Barrio	Centros de Educación Primaria
23	Escuela Infantil pública Virgen del Soto	Cl. San Juan de la Cruz, 6	500 - 1.000m	1.100	3.357	Educativo	Barrio	Escuelas Infantiles
24	Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo	Pz. Mayor, 1	500 - 1.000m	1.037	572	Servicio Urbano	Ciudad	Administración Local
25	Centro Cultural Tamara Rojo	Av. de Guadarrama, 22	500 - 1.000m	1.723	8.850	Cultural	Barrio-ciudad	Centro cultural polifuncional

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN EL ENTORNO								
Cód	Nombre	Situación		Superficie		Uso equipamiento		
		Localización	Escalón	m²c	m²s	Categoría	Escala	Tipología
26	Recinto Ferial de Vva del Pardillo	Cl. Paloma de la, 54 A (Sector B G-1)	500 - 1.000m		4.867	Cultural	Ciudad	Instalaciones de carácter recreativo
27	Pistas de Atletismo y multiusos	Cl. Río Turia, 1 (Sector C-J-E)	500 - 1.000m	3.065	3.065	Deportivo	Barrio	Pequeños complejos deportivos al aire libre
28	Pistas Supercor	Cl. Río Turia, 24 A	500 - 1.000m		5.391	Deportivo	Barrio	Pequeños complejos deportivos al aire libre
29	Juzgado de Paz	Cl. Río Manzanares, 2 (Sector B Ab2)	500 - 1.000m	1.465	1.003	Servicio Urbano	Ciudad	Administración Local
30	Parque Valle del Oro	Cl. Valle de Cueto, 4	500 - 1.000m		5.165	Deportivo	Local (Vecindario)	Deportivos básicos
31	Parque de calistenia MEIN.ES	Cl. Real, 41	< 500m		6.574	Deportivo	Local (Vecindario)	Deportivos básicos
32	Parroquia de San Lucas Evangelista (Templo Nuevo)	Av. Juan Carlos I, 62	500 - 1.000m	2.110	3.052	Cultural	Barrio-ciudad	Centros de culto
33	Consultorio Local Villanueva del Pardillo	Cl. Río Tajuña, 2	1.000 - 2.000m	2174	1.912	Sanitario	Barrio	Centros de salud, de urgencias y monográficos
34	Centro Cívico Municipal Príncipe de Asturias	Av. Juan Carlos I, 78 (Parcela D-Is-A2)	1.000 - 2.000m	782	783	Social	Barrio-ciudad	Centros de bienestar social especializados
35	CEIP Carpe Diem	Cl. Río Ebro, 2	1.000 - 2.000m	3.704	10.609	Educativo	Barrio	Centros de Educación Primaria
36	Escuela infantil Jauja - Villanueva del Pardillo	Av. Madrid, 3	500 - 1.000m	566	305	Educativo	Barrio	Escuelas Infantiles

Figura 52. Equipamientos existentes. Fuente: Elaboración propia

Capítulo 2. PAISAJE URBANO

La estructura del entorno del SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo es relativamente heterogénea, basada en crecimientos periféricos al suelo urbano preexistente, que se desarrollan en un tejido regular de tipología predominante de vivienda colectiva durante las últimas décadas.



2.1. Distribución de usos

En base a los usos edificados establecidos en catastro, agrupados para cada parcela catastral, podemos apreciar como la mayoría de las construcciones en torno al SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo están destinadas al uso residencial. Persisten entre la trama residencial edificaciones puntuales destinadas a uso cultural que comparten parcela e incluso edificación con usos residenciales. De forma similar sucede con la mayoría de los establecimientos terciarios, predominantes en el suelo urbano al norte del sector. Los usos deportivos predominan igualmente en la zona norte, donde se agrupan las parcelas más antiguas. El SUZ II-7 cuenta con la única parcela de edificación industrial de su entorno.

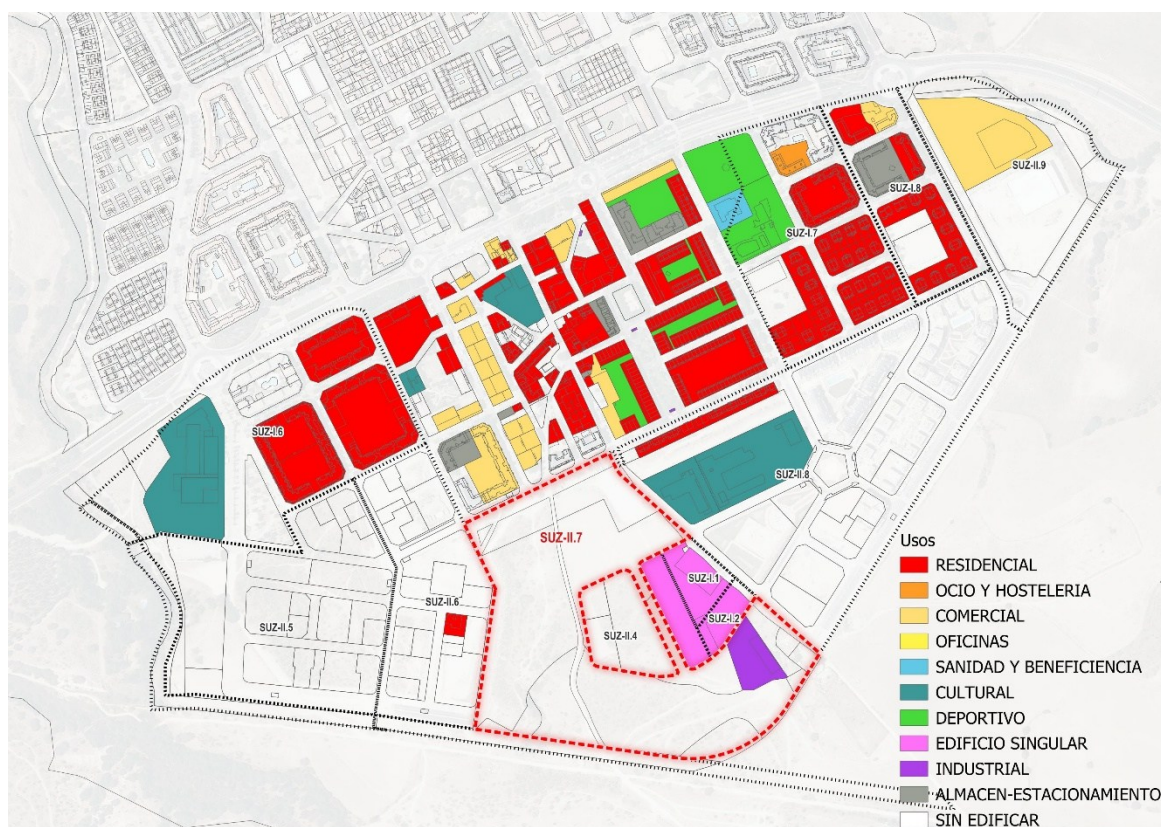


Figura 54. Estructura de usos catastrales entorno al SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo.

Fuente: Elaboración propia.

2.2. Antigüedad de la edificación

En cuanto a la antigüedad de la edificación, como es esperable, las construcciones más vetustas se corresponden en general con las ubicadas fuera de los sectores de suelo urbanizable, donde un gran número de edificaciones son previas a 1990 y al PGOU vigente. Alrededor de este suelo urbano se producen de forma ordenada crecimientos de este a oeste, consolidando los espacios libres intermedios debido a la presión inmobiliaria entre el año 2000 y 2010. Así, las últimas parcelas edificadas se han destinado principalmente al sector servicios.



Figura 55. Antigüedad de la edificación agrupada por parcela entorno al SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo. Fuente: Elaboración propia.

2.3. Ocupación y edificabilidad materializadas

Las parcelas del casco urbano tienen una ocupación heterogénea, con zonas muy compactas y otras con vacíos de proporciones relevantes. Principalmente, se puede afirmar que la mayor ocupación neta por parcela es la que se da en las zonas de mayor centralidad, por un lado, porque los crecimientos más periféricos se han desarrollado con tipologías más dispersas y con zonas comunes como piscinas, y por otro porque es en los nuevos crecimientos donde aún existen más solares vacantes. La edificabilidad materializada sigue un patrón similar al de la ocupación, reduciéndose conforme nos alejamos de la centralidad del casco.

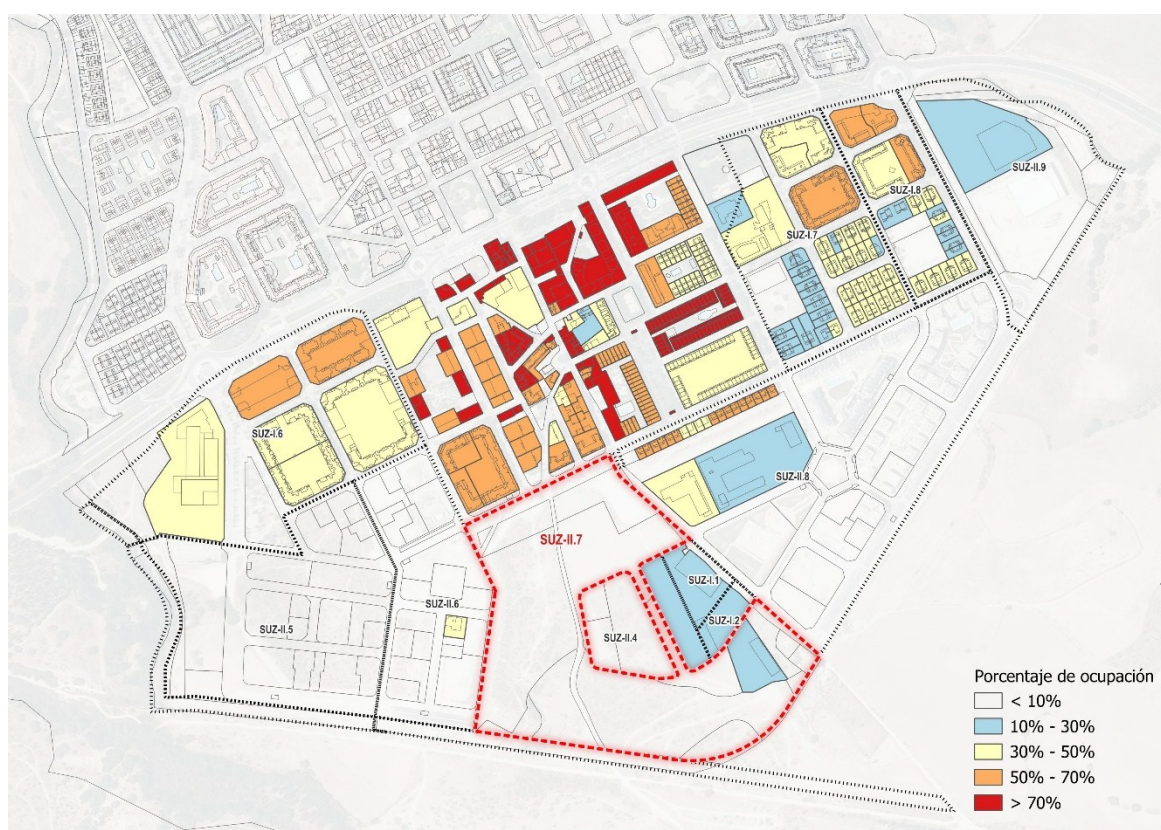


Figura 56. Porcentaje de ocupación por parcela entorno al SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo. Fuente: Elaboración propia.

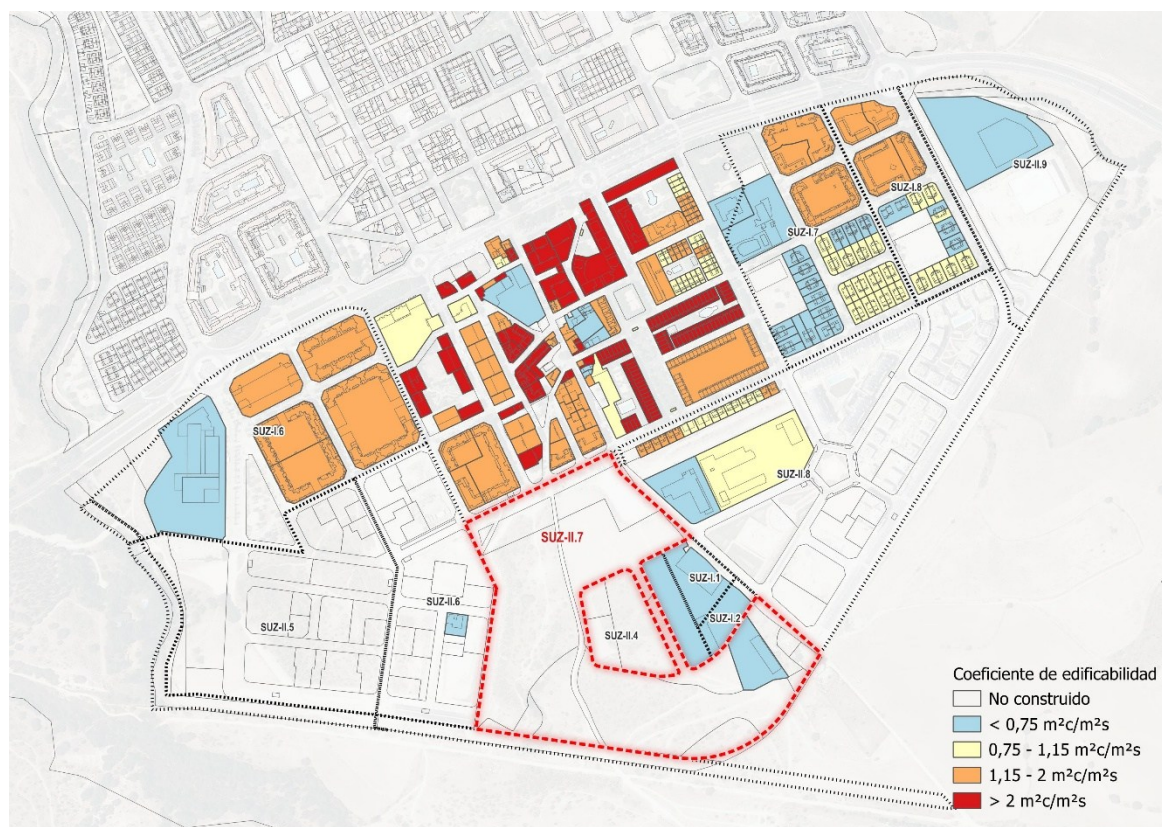


Figura 57. Edificabilidad media (m²c/m²s) por parcela entorno al SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo. Fuente: Elaboración propia.

2.4. Parcelas vacantes

En el entorno al SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo quedan aún vacantes un número significativo de parcelas, especialmente al sur, donde se localizan la mayoría. Algunas de esas parcelas, sin embargo, por su geometría o por sus accesos, tienen pocas posibilidades de agotar la edificabilidad que tienen asignada.



Figura 58. Parcelas lucrativas sin edificar entorno al SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo.
Fuente: Elaboración propia.

2.5. Tipología y altura de las edificaciones

La zona central del entorno al SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo mantiene la estructura tradicional de manzanas con edificación entre medianeras alineada a fachada, con una altura de PB+2. Los crecimientos producidos en las últimas décadas tienen una estructura predominantemente basada en viviendas plurifamiliares en manzana abierta, con una altura generalmente de PB+3, siendo las alturas de PB+2 y PB destinadas a las zonas más periféricas con edificaciones no residenciales.



Figura 59. Alturas de la edificación entorno al SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo. Fuente: Elaboración propia.

2.6. Resumen de los valores de ocupación y edificabilidad de las parcelas

SECTOR	Referencia Catastral	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad (m2c/m2s)	Uso predominante	nº de Viviendas	Antigüedad
Urbano	8424704VK1882S	3.606	54	6.903,28	1,91	Comercial	41	2003
Urbano	8424705VK1882S	1.215	59	2.377,34	1,96	Oficinas	14	2003
Urbano	8424706VK1882S	1.691	54	2.902,64	1,72	Almacén -Estacionamiento	19	2007
Urbano	8424707VK1882S	39	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8424708VK1882S	394	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8425601VK1882N	3.578	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8425602VK1882N	231	81	747,45	3,24	Residencial	6	1980
Urbano	8425603VK1882N	636	57	1.440,32	2,26	Residencial	12	1980
Urbano	8425604VK1882N	441	85	1.098,53	2,49	Oficinas	8	1986
Urbano	8425605VK1882N	438	82	1.076,21	2,46	Comercial	8	1986
Urbano	8425606VK1882N	642	61	1.170,36	1,82	Comercial	8	1986
Urbano	8425607VK1882S	464	89	1.317,94	2,84	Oficinas	8	1987
Urbano	8425608VK1882S	678	61	1.424,53	2,1	Cultural	8	1987
Urbano	8426501VK1882N	329	74	701,38	2,13	Residencial	4	1990
Urbano	8426901VK1882N	4.044	31	3.061,58	0,76	Residencial	14	1988
Urbano	8525401VK1882N	627	62	1.160,73	1,85	Comercial	8	1984
Urbano	8525402VK1882N	628	62	1.161,03	1,85	Comercial	8	1984
Urbano	8525403VK1882N	628	62	1.162,29	1,85	Comercial	8	1984
Urbano	8525404VK1882N	628	62	1.160,85	1,85	Comercial	8	1984
Urbano	8525405VK1882N	315	63	592,56	1,88	Comercial	4	1984
Urbano	8525701VK1882S	189	100	566,16	3	Almacén -Estacionamiento	4	1986
Urbano	8525702VK1882S	100	100	230,84	2,31	Residencial	2	1982
Urbano	8525703VK1882S	713	59	1.243,51	1,74	Comercial	8	1986
Urbano	8525704VK1882S	695	59	1.223,63	1,76	Comercial	8	1986
Urbano	8525705VK1882S	583	70	1.218,39	2,09	Comercial	8	1986
Urbano	8525706VK1882S	419	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8525707VK1882S	252	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8526101VK1882N	465	67	909,83	1,96	Residencial	9	1981
Urbano	8526108VK1882N	858	76	1.910,42	2,23	Oficinas	12	2008
Urbano	8526109VK1882N	437	81	936,53	2,14	Residencial	6	2006
Urbano	8526201VK1882N	715	38	781,57	1,09	Comercial	4	1981
Urbano	8526501VK1882N	119	100	250,16	2,1	Residencial	1	1979
Urbano	8526502VK1882N	111	100	221,24	1,99	Residencial	1	1978
Urbano	8526503VK1882N	93	100	279,66	3,01	Residencial	1	1981
Urbano	8526504VK1882N	3.159	33	1.583,30	0,5	Cultural	0	1940
Urbano	8526505VK1882N	165	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8526506VK1882N	101	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8526601VK1882N	129	96	335,04	2,6	Residencial	3	1979
Urbano	8526602VK1882N	2.614	100	5.682,03	2,17	Residencial	34	1986
Urbano	8526603VK1882N	1.166	100	2.340,37	2,01	Comercial	12	1986
Urbano	8526606VK1882N	171	60	341,81	2	Residencial	4	2006

SECTOR	Referencia Catastral	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad (m2c/m2s)	Uso predominante	nº de Viviendas	Antigüedad
Urbano	8527105VK1882N	299	97	801,16	2,68	Comercial	5	1976
Urbano	8527107VK1882N	306	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8527108VK1882N	678	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8527109VK1882N	368	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8527903VK1882N	127	83	231,82	1,83	Residencial	1	2004
Urbano	8527904VK1882N	185	84	377,39	2,04	Comercial	2	2007
Urbano	8527905VK1882N	211	87	226,02	1,07	Residencial	1	1977
Urbano	8527906VK1882N	453	76	650,11	1,44	Comercial	3	1980
Urbano	8625308VK1882N	74	100	147,74	2	Residencial	1	1950
Urbano	8625309VK1882N	106	55	203,45	1,92	Residencial	2	2006
Urbano	8625312VK1882N	98	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8625323VK1882N	320	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8625324VK1882N	112	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8625325VK1882N	217	56	319,05	1,47	Residencial	1	2001
Urbano	8625326VK1882N	205	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8625327VK1882N	451	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8625328VK1882N	472	70	990,46	2,1	Residencial	7	2005
Urbano	8625329VK1882N	566	84	1.281,67	2,26	Residencial	8	2021
Urbano	8625330VK1882N	656	60	1.380,84	2,1	Residencial	9	2004
Urbano	8625501VK1882N	57	100	113,90	2	Residencial	1	1978
Urbano	8625502VK1882N	162	88	385,52	2,38	Residencial	1	1993
Urbano	8625503VK1882N	96	65	62,09	0,65	Residencial	1	1940
Urbano	8625504VK1882N	78	68	52,92	0,68	Almacen -Estacionamiento	0	1990
Urbano	8625505VK1882N	113	99	224,86	1,99	Residencial	1	1986
Urbano	8625506VK1882N	379	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8625507VK1882N	1.574	84	1.322,98	0,84	Comercial	0	1990
Urbano	8625509VK1882N	93	68	188,91	2,03	Residencial	1	1990
Urbano	8625510VK1882N	93	68	188,82	2,03	Residencial	1	1990
Urbano	8625511VK1882N	93	67	187,95	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625512VK1882N	93	67	188,07	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625513VK1882N	93	67	188,25	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625514VK1882N	93	67	188,10	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625515VK1882N	93	67	188,10	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625516VK1882N	93	67	188,25	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625517VK1882N	93	68	188,91	2,03	Residencial	1	1990
Urbano	8625518VK1882N	92	68	187,11	2,03	Residencial	1	1990
Urbano	8625519VK1882N	93	67	188,25	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625520VK1882N	93	67	188,10	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625521VK1882N	93	67	188,10	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625522VK1882N	93	67	188,25	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625523VK1882N	93	67	188,10	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625524VK1882N	93	67	188,25	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625525VK1882N	93	67	188,10	2,02	Residencial	1	1990

SECTOR	Referencia Catastral	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad (m2c/m2s)	Uso predominante	nº de Viviendas	Antigüedad
Urbano	8625526VK1882N	93	67	188,10	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625527VK1882N	93	67	188,10	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625528VK1882N	93	67	188,10	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625529VK1882N	93	67	188,13	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625530VK1882N	93	67	188,25	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625531VK1882N	93	67	188,07	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625532VK1882N	93	67	188,25	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625533VK1882N	93	67	188,25	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625534VK1882N	93	67	188,07	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625535VK1882N	93	67	188,25	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625536VK1882N	93	67	188,25	2,02	Residencial	1	1990
Urbano	8625537VK1882N	1.891	1	10,58		Deportivo	0	1994
Urbano	8625601VK1882N	19	98	18,70	0,98	Industrial	0	1990
Urbano	8625801VK1882N	145	88	325,83	2,25	Residencial	3	1983
Urbano	8625802VK1882N	404	66	749,53	1,86	Residencial	7	1976
Urbano	8625803VK1882N	268	61	492,87	1,84	Residencial	6	1976
Urbano	8625804VK1882N	386	60	691,15	1,79	Residencial	9	1976
Urbano	8625805VK1882S	404	45	535,65	1,33	Residencial	6	1975
Urbano	8625806VK1882N	376	62	685,98	1,82	Residencial	9	1976
Urbano	8625807VK1882N	267	61	492,00	1,84	Residencial	6	1976
Urbano	8625808VK1882N	342	47	477,79	1,4	Residencial	6	1976
Urbano	8625809VK1882N	872	56	1.719,97	1,97	Oficinas	15	2003
Urbano	8625810VK1882N	840	54	1.589,49	1,89	Oficinas	10	2003
Urbano	8625811VK1882N	212	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8625812VK1882N	201	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8626301VK1882N	3.569	71	7.513,34	2,11	Residencial	72	1997
Urbano	8626302VK1882N	21	100	21,49	1,02	Industrial	0	1997
Urbano	8626303VK1882N	753	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8626701VK1882N	1.028	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8626901VK1882N	130	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8626903VK1882N	34	0	0,00	0	-	0	0
Urbano	8626904VK1882N	340	42	240,73	0,71	Residencial	1	1980
Urbano	8626905VK1882N	980	22	683,03	0,7	Residencial	7	2002
Urbano	8626906VK1882N	422	38	272,58	0,65	Residencial	2	1996
Urbano	8626908VK1882N	160	90	426,07	2,66	Residencial	3	1999
Urbano	8626909VK1882N	203	90	335,99	1,66	Residencial	1	1970
Urbano	8626910VK1882N	234	100	467,49	2	Residencial	1	1972
Urbano	8626911VK1882N	886	50	1.139,06	1,29	Almacen -Estacionamiento	7	2002
Urbano	8724301VK1882S	19	100	19,04	1	Industrial	0	1990
Urbano	8725301VK1882N	87	79	193,82	2,23	Residencial	1	1993
Urbano	8725302VK1882N	87	79	193,80	2,23	Residencial	1	1993
Urbano	8725303VK1882N	87	79	193,79	2,23	Residencial	1	1993
Urbano	8725304VK1882N	87	79	193,53	2,22	Residencial	1	1993

SECTOR	Referencia Catastral	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad (m2c/m2s)	Uso predominante	nº de Viviendas	Antigüedad
Urbano	8725305VK1882N	87	79	193,65	2,23	Residencial	1	1993
Urbano	8725306VK1882N	87	79	193,67	2,23	Residencial	1	1993
Urbano	8725307VK1882N	87	79	193,58	2,23	Residencial	1	1993
Urbano	8725308VK1882N	87	79	193,90	2,23	Residencial	1	1993
Urbano	8725309VK1882N	87	79	193,55	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725310VK1882N	87	79	193,56	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725311VK1882N	87	79	193,90	2,23	Residencial	1	1994
Urbano	8725312VK1882N	87	79	193,46	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725313VK1882N	87	79	193,68	2,23	Residencial	1	1994
Urbano	8725314VK1882N	87	79	193,44	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725315VK1882N	87	80	194,00	2,23	Residencial	1	1994
Urbano	8725316VK1882N	87	77	191,78	2,2	Residencial	1	1994
Urbano	8725317VK1882N	87	79	193,44	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725318VK1882N	87	79	193,43	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725319VK1882N	87	79	193,54	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725320VK1882N	87	79	193,76	2,23	Residencial	1	1994
Urbano	8725321VK1882N	87	79	193,64	2,23	Residencial	1	1994
Urbano	8725322VK1882N	87	79	193,64	2,23	Residencial	1	1994
Urbano	8725323VK1882N	87	79	193,61	2,23	Residencial	1	1994
Urbano	8725324VK1882N	87	79	193,42	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725325VK1882N	87	80	193,84	2,23	Residencial	1	1994
Urbano	8725326VK1882N	87	79	193,51	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725327VK1882N	87	79	193,69	2,23	Residencial	1	1994
Urbano	8725328VK1882N	87	79	193,47	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725329VK1882N	87	79	193,63	2,23	Residencial	1	1994
Urbano	8725330VK1882N	87	79	193,52	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725331VK1882N	87	79	193,59	2,23	Residencial	1	1994
Urbano	8725332VK1882N	87	79	193,50	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725333VK1882N	87	79	193,56	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725334VK1882N	87	79	193,51	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725335VK1882N	87	79	193,72	2,23	Residencial	1	1994
Urbano	8725336VK1882N	87	79	193,49	2,22	Residencial	1	1994
Urbano	8725337VK1882N	87	79	193,72	2,23	Residencial	1	1994
Urbano	8725338VK1882N	87	79	193,51	2,22	Residencial	1	1993
Urbano	8725339VK1882N	87	79	193,73	2,23	Residencial	1	1993
Urbano	8725340VK1882N	87	79	193,53	2,22	Residencial	1	1993
Urbano	8725341VK1882N	87	79	193,73	2,23	Residencial	1	1993
Urbano	8725342VK1882N	87	77	191,47	2,2	Residencial	1	1993
Urbano	8725343VK1882N	87	79	193,52	2,22	Residencial	1	1993
Urbano	8725344VK1882N	87	79	193,55	2,22	Residencial	1	1993
Urbano	8725345VK1882N	87	79	193,52	2,22	Residencial	1	1993
Urbano	8725346VK1882N	87	79	193,72	2,23	Residencial	1	1993
Urbano	8725347VK1882N	1.446	0	0,00	0	Deportivo	0	1993

SECTOR	Referencia Catastral	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad (m2c/m2s)	Uso predominante	nº de Viviendas	Antigüedad
Urbano	8725501VK1882N	6.823	41	9.783,00	1,43	Residencial	52	1996
Urbano	8726201VK1882N	193	33	148,54	0,77	Residencial	1	1995
Urbano	8726202VK1882N	130	49	148,55	1,14	Residencial	1	1995
Urbano	8726203VK1882N	130	49	161,24	1,24	Residencial	1	1995
Urbano	8726204VK1882N	130	49	161,57	1,24	Residencial	1	1995
Urbano	8726205VK1882N	130	49	148,67	1,14	Residencial	1	1995
Urbano	8726206VK1882N	130	49	148,54	1,14	Residencial	1	1995
Urbano	8726207VK1882N	130	49	148,66	1,14	Residencial	1	1995
Urbano	8726208VK1882N	193	33	148,50	0,77	Residencial	1	1995
Urbano	8726209VK1882N	130	49	148,55	1,14	Residencial	1	1996
Urbano	8726210VK1882N	130	49	148,48	1,14	Residencial	1	1996
Urbano	8726211VK1882N	130	49	148,39	1,14	Residencial	1	1996
Urbano	8726212VK1882N	130	49	148,48	1,14	Residencial	1	1996
Urbano	8726213VK1882N	130	49	148,49	1,14	Residencial	1	1996
Urbano	8726214VK1882N	171	37	150,27	0,88	Residencial	1	1996
Urbano	8726215VK1882N	979	2	18,37		Deportivo	0	1996
Urbano	8726216VK1882N	171	37	150,37	0,88	Residencial	1	1997
Urbano	8726217VK1882N	1.560	55	2.862,90	1,84	Residencial	33	1998
Urbano	8726219VK1882N	130	49	148,26	1,14	Residencial	1	1997
Urbano	8726220VK1882N	130	49	150,61	1,16	Residencial	1	1997
Urbano	8726221VK1882N	130	49	150,61	1,16	Residencial	1	1997
Urbano	8726222VK1882N	130	49	150,33	1,16	Residencial	1	1997
Urbano	8726223VK1882N	130	49	150,51	1,16	Residencial	1	1997
Urbano	8727201VK1882N	124	52	123,92	1	Residencial	1	1995
Urbano	8727202VK1882N	124	52	124,23	1	Residencial	1	1995
Urbano	8727203VK1882N	124	52	124,10	1	Residencial	1	1995
Urbano	8727204VK1882N	124	52	124,23	1	Residencial	1	1995
Urbano	8727205VK1882N	124	52	156,62	1,26	Residencial	1	1995
Urbano	8727206VK1882N	124	52	156,79	1,26	Residencial	1	1995
Urbano	8727207VK1882N	124	52	156,65	1,26	Residencial	1	1995
Urbano	8727208VK1882N	124	52	156,80	1,26	Residencial	1	1995
Urbano	8727209VK1882N	124	52	156,63	1,26	Residencial	1	1995
Urbano	8727210VK1882N	124	52	156,74	1,26	Residencial	1	1995
Urbano	8727211VK1882N	1.308	68	2.615,18	2	Almacen -Estacionamiento	24	1996
Urbano	8727212VK1882N	1.596	83	3.904,30	2,45	Almacen -Estacionamiento	39	1997
Urbano	8727213VK1882N	1.380	100	3.743,74	2,71	Comercial	38	1994
Urbano	8727214VK1882N	2.867	0	0,00	0	Deportivo	0	1996
Urbano	8925802VK1882N	35	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-I.1/2	8722123VK1882S	11.895	19	2.207,76	0,19	Edificio singular	0	2006
SUZ-I.1/2	8722124VK1882S	38	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-I.6	7925702VK1872N	551	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-I.6	8024602VK1882S	3.091	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-I.6	8024603VK1882S	5.213	0	0,00	0	-	0	0

SECTOR	Referencia Catastral	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad (m2c/m2s)	Uso predominante	nº de Viviendas	Antigüedad
SUZ-I.6	8024604VK1882S	12.954	35	9.023,96	0,7	Cultural	0	2006
SUZ-I.6	8024605VK1882S	1.248	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-I.6	8223202VK1882S	3.691	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-I.6	8224901VK1882S	4.434	48	7.444,34	1,68	Residencial	42	2005
SUZ-I.6	8224902VK1882S	4.478	48	7.567,13	1,69	Residencial	42	2005
SUZ-I.6	8225101VK1882N	4.351	60	7.812,57	1,8	Oficinas	52	2002
SUZ-I.6	8324401VK1882S	9.740	47	13.702,81	1,41	Residencial	86	2003
SUZ-I.6	8325201VK1882N	4.891	62	9.393,87	1,92	Residencial	58	2003
SUZ-I.7	8826701VK1882N	285	27	198,61	0,7	Residencial	1	2003
SUZ-I.7	8826705VK1882N	4.067	0	0,00	0	-	0	2005
SUZ-I.7	8826706VK1882N	293	28	206,33	0,7	Residencial	1	2003
SUZ-I.7	8826707VK1882N	315	28	215,93	0,69	Residencial	1	2003
SUZ-I.7	8826708VK1882N	313	25	189,30	0,6	Residencial	1	2003
SUZ-I.7	8826709VK1882N	302	28	205,14	0,68	Residencial	1	2003
SUZ-I.7	8826710VK1882N	292	26	185,77	0,64	Residencial	1	2003
SUZ-I.7	8826711VK1882N	315	27	193,93	0,62	Residencial	1	2020
SUZ-I.7	8826712VK1882N	311	27	193,93	0,62	Residencial	1	2020
SUZ-I.7	8826713VK1882N	323	26	193,93	0,6	Residencial	1	2020
SUZ-I.7	8826714VK1882N	300	28	193,93	0,65	Residencial	1	2020
SUZ-I.7	8826715VK1882N	456	18	193,98	0,43	Residencial	1	2020
SUZ-I.7	8826716VK1882N	525	16	193,84	0,37	Residencial	1	2020
SUZ-I.7	8826717VK1882N	353	27	217,36	0,62	Residencial	1	2020
SUZ-I.7	8826718VK1882N	294	33	217,33	0,74	Residencial	1	2020
SUZ-I.7	8826719VK1882N	304	28	189,18	0,62	Residencial	1	2020
SUZ-I.7	8826720VK1882N	301	28	189,14	0,63	Residencial	1	2020
SUZ-I.7	8826721VK1882N	303	28	189,14	0,62	Residencial	1	2020
SUZ-I.7	8826722VK1882N	296	29	189,15	0,64	Residencial	1	2020
SUZ-I.7	8827201VK1882N	5.508	1	64,89		Deportivo	0	1997
SUZ-I.7	8827203VK1882N	5.468	36	2.681,83	0,49	Deportivo	0	2005
SUZ-I.7	8827204VK1882N	15	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-I.7	8827205VK1882N	1.738	29	504,39	0,29	Sanidad y Beneficencia	0	1995
SUZ-I.7	8828701VK1882N	3.156	47	5.497,66	1,74	Oficinas	36	2003
SUZ-I.7	8828702VK1882N	1.471	41	2.142,17	1,46	Ocio y Hostelería	0	2006
SUZ-I.7	8926301VK1882N	255	32	189,29	0,74	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926304VK1882N	251	30	182,54	0,73	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926305VK1882N	251	33	189,14	0,75	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926306VK1882N	251	33	189,22	0,75	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926307VK1882N	251	33	189,13	0,75	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926308VK1882N	251	33	189,03	0,75	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926309VK1882N	246	30	195,11	0,79	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926310VK1882N	242	34	193,21	0,8	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926311VK1882N	242	34	193,72	0,8	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926312VK1882N	243	34	201,85	0,83	Residencial	1	2002

SECTOR	Referencia Catastral	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad (m2c/m2s)	Uso predominante	nº de Viviendas	Antigüedad
SUZ-I.7	8926313VK1882N	244	34	202,19	0,83	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926314VK1882N	241	34	202,15	0,84	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926315VK1882N	250	33	202,98	0,81	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926316VK1882N	232	36	202,70	0,87	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926317VK1882N	241	34	202,85	0,84	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926318VK1882N	259	32	202,75	0,78	Residencial	1	2002
SUZ-I.7	8926701VK1882N	257	34	230,36	0,9	Residencial	1	2003
SUZ-I.7	8926703VK1882N	251	32	218,20	0,87	Residencial	1	2004
SUZ-I.7	8926704VK1882N	238	36	225,83	0,95	Residencial	1	2003
SUZ-I.7	8926705VK1882N	261	32	221,62	0,85	Residencial	1	2003
SUZ-I.7	8926706VK1882N	263	31	219,11	0,83	Residencial	1	2003
SUZ-I.7	8926707VK1882N	262	33	227,13	0,87	Residencial	1	2003
SUZ-I.7	8926708VK1882N	254	32	210,92	0,83	Residencial	1	2003
SUZ-I.7	8926709VK1882N	260	33	223,65	0,86	Residencial	1	2003
SUZ-I.7	8926710VK1882N	239	35	216,65	0,91	Residencial	1	2003
SUZ-I.7	8926711VK1882N	252	32	222,93	0,88	Residencial	1	2004
SUZ-I.7	8926712VK1882N	244	34	225,19	0,92	Residencial	1	2004
SUZ-I.7	8926713VK1882N	246	32	218,15	0,89	Residencial	1	2004
SUZ-I.7	8926714VK1882N	258	32	228,22	0,88	Residencial	1	2004
SUZ-I.7	8926715VK1882N	243	31	207,55	0,85	Residencial	1	2004
SUZ-I.7	8926716VK1882N	248	33	225,33	0,91	Residencial	1	2004
SUZ-I.7	8926717VK1882N	260	31	220,91	0,85	Residencial	1	2004
SUZ-I.7	8927201VK1882N	4.466	56	7.724,47	1,73	Residencial	50	2004
SUZ-I.8	8928601VK1882N	1.800	62	2.734,74	1,52	Residencial	20	2008
SUZ-I.8	8928602VK1882N	1.158	57	1.646,93	1,42	Comercial	0	2008
SUZ-I.8	9026401VK1892N	253	34	222,90	0,88	Residencial	1	2012
SUZ-I.8	9026402VK1892N	283	30	209,56	0,74	Residencial	1	2014
SUZ-I.8	9026403VK1892N	275	31	209,54	0,76	Residencial	1	2014
SUZ-I.8	9026404VK1892N	266	32	210,42	0,79	Residencial	1	2010
SUZ-I.8	9026405VK1892N	15	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-I.8	9026406VK1892N	1.090	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-I.8	9026407VK1892N	1.009	27	726,77	0,72	Residencial	4	2003
SUZ-I.8	9026408VK1892N	2.652	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-I.8	9026409VK1892N	264	32	210,33	0,8	Residencial	1	2010
SUZ-I.8	9026410VK1892N	264	32	210,62	0,8	Residencial	1	2010
SUZ-I.8	9026411VK1892N	265	32	210,17	0,79	Residencial	1	2010
SUZ-I.8	9026412VK1892N	264	32	210,19	0,8	Residencial	1	2010
SUZ-I.8	9026413VK1892N	264	32	209,87	0,79	Residencial	1	2010
SUZ-I.8	9026414VK1892N	265	32	210,36	0,79	Residencial	1	2010
SUZ-I.8	9026415VK1892N	261	33	210,03	0,8	Residencial	1	2010
SUZ-I.8	9026416VK1892N	253	34	221,13	0,87	Residencial	1	2011
SUZ-I.8	9026417VK1892N	253	33	222,84	0,88	Residencial	1	2012
SUZ-I.8	9026418VK1892N	253	33	222,60	0,88	Residencial	1	2011

SECTOR	Referencia Catastral	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad (m2c/m2s)	Uso predominante	nº de Viviendas	Antigüedad
SUZ-I.8	9026419VK1892N	281	30	210,00	0,75	Residencial	1	2014
SUZ-I.8	9026420VK1892N	286	30	209,96	0,73	Residencial	1	2014
SUZ-I.8	9026421VK1892N	292	29	209,96	0,72	Residencial	1	2012
SUZ-I.8	9026422VK1892N	297	29	209,96	0,71	Residencial	1	2012
SUZ-I.8	9027301VK1892N	1.392	58	2.633,28	1,89	Residencial	16	2002
SUZ-I.8	9027302VK1892N	3.161	48	4.938,90	1,56	Almacén -Estacionamiento	37	2001
SUZ-II.4	8722120VK1882S	1.343	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.4	8722121VK1882S	2.142	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.4	8722122VK1882S	6.716	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8122801VK1882S	2.903	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8122802VK1882S	9.129	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8122803VK1882S	1.726	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8122804VK1882S	7.554	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8221601VK1882S	3.031	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8221602VK1882S	1.101	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8221603VK1882S	600	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8221604VK1882S	2.194	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8221605VK1882S	1.180	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8221801VK1882S	45	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8222101VK1882S	3.068	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8222102VK1882S	654	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8222103VK1882S	663	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8222501VK1882S	2.428	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8222502VK1882S	3.127	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8222503VK1882S	45	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8222504VK1882S	45	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8222701VK1882S	729	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8322801VK1882S	2.123	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8322802VK1882S	1.473	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8322803VK1882S	831	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8323301VK1882S	984	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8323302VK1882S	435	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8323303VK1882S	540	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8323304VK1882S	1.390	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8323305VK1882S	2.033	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.5	8323306VK1882S	562	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8122805VK1882S	6.806	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8420301VK1882S	45	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8421301VK1882S	1.190	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8421302VK1882S	848	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8421303VK1882S	999	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8421304VK1882S	1.594	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8421305VK1882S	848	0	0,00	0	-	0	0

SECTOR	Referencia Catastral	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad (m2c/m2s)	Uso predominante	nº de Viviendas	Antigüedad
SUZ-II.6	8421601VK1882S	695	36	248,50	0,36	Residencial	1	1975
SUZ-II.6	8421602VK1882S	1.167	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8421603VK1882S	3.280	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8421604VK1882S	391	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8421605VK1882S	256	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8422401VK1882S	3.757	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8422402VK1882S	2.240	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8422403VK1882S	45	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8422404VK1882S	1.600	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8423201VK1882S	344	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8423301VK1882S	1.567	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8423302VK1882S	2.274	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8423303VK1882S	872	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8423304VK1882S	943	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8423305VK1882S	519	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8423306VK1882S	1.440	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.6	8423307VK1882S	561	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.7	8424703VK1882S	195	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.7	8522802VK1882S	2.647	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.7	8522803VK1882S	20.477	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.7	8522804VK1882S	5.297	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.7	8522805VK1882S	1.379	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.7	8722102VK1882S	5.244	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.7	8722106VK1882S	3.676	18	649,69	0,18	Industrial	0	1980
SUZ-II.7	8722107VK1882S	1.727	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.7	8722108VK1882S	18.391	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.7	8722109VK1882S	3.048	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.7	8722112VK1882S	604	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.7	8722113VK1882S	820	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.7	8722114VK1882S	509	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.7	8722115VK1882S	10.761	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.7	8722117VK1882S	4.112	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8724701VK1882S	5.778	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8724702VK1882S	10.034	30	8.020,14	0,8	Cultural	0	2011
SUZ-II.8	8724703VK1882S	111	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8724704VK1882S	4.185	34	2.636,24	0,63	Cultural	0	2011
SUZ-II.8	8822501VK1882S	3.369	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8822502VK1882S	2.188	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8823901VK1882S	69	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8823902VK1882S	1.765	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8823903VK1882S	6.574	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8823904VK1882S	36	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8923901VK1882S	115	0	0,00	0	-	0	0

SECTOR	Referencia Catastral	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad (m2c/m2s)	Uso predominante	nº de Viviendas	Antigüedad
SUZ-II.8	8923902VK1882S	1.308	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8923903VK1882S	1.101	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8923904VK1882S	826	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8923905VK1882S	2.061	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8924101VK1882S	1.332	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8925804VK1882N	113	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8925805VK1882N	12.340	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8926412VK1882S	275	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	8926413VK1882S	147	51	179,83	1,22	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	8926414VK1882S	147	51	178,77	1,22	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	8926415VK1882S	147	51	179,85	1,22	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	8926416VK1882S	147	51	179,18	1,22	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	8926417VK1882S	147	51	179,28	1,22	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	8926418VK1882S	147	51	179,91	1,22	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	8926419VK1882S	149	44	128,07	0,86	Residencial	1	1996
SUZ-II.8	8926420VK1882S	149	44	127,97	0,86	Residencial	1	1996
SUZ-II.8	8926421VK1882S	149	44	127,82	0,86	Residencial	1	1996
SUZ-II.8	8926422VK1882S	149	44	127,75	0,86	Residencial	1	1996
SUZ-II.8	8926423VK1882S	147	57	168,47	1,15	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	8926424VK1882S	147	57	168,42	1,15	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	8926425VK1882S	147	57	168,47	1,15	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	8926426VK1882S	147	57	168,55	1,15	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	8926427VK1882N	147	57	168,36	1,15	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	8926428VK1882N	147	57	168,59	1,15	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	8926429VK1882N	147	57	168,26	1,14	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	8926430VK1882N	140	58	185,57	1,33	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	8926431VK1882N	161	59	207,30	1,29	Residencial	1	2000
SUZ-II.8	9024201VK1892S	6.879	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	9024203VK1892S	1.644	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	9024204VK1892S	81	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.8	9025503VK1892N	9.772	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.9	8926432VK1882N	11.056	24	2.634,98	0,24	Comercial	0	2015
SUZ-II.9	8926433VK1882N	15.372	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.9	8926434VK1882N	2.107	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.9	8926435VK1882N	1.921	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.9	8926436VK1882N	1.655	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.9	8926437VK1882N	2.632	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.9	8926438VK1882N	1.186	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.9	8926439VK1882N	1.487	0	0,00	0	-	0	0
SUZ-II.9	8926440VK1882N	2.705	0	0,00	0	-	0	0
TOTAL	-	499.216	39	238.592,14	1,03	-	1339	-

Figura 60. Análisis de las parcelas. Fuente: Elaboración propia.

Capítulo 3. VIVIENDA. CENSO Y EVALUACIÓN DE NECESIDADES

3.1. Dinámica de vivienda y datos del mercado inmobiliario

En este capítulo se incluyen los principales datos relativos a vivienda en los ámbitos de estudio. En primer lugar, se incluyen los datos extraídos del Censo de Viviendas del Instituto Nacional de Estadística, relativos a la **evolución del nº de viviendas** en los ámbitos de estudio desde el año 1991, donde se puede observar que el proceso de construcción de viviendas tuvo una época de crecimiento muy importante en la última década del siglo XX, cuando el parque de viviendas llegó a aumentarse por encima del 200% en el municipio de Villanueva del Pardillo. Este proceso de construcción de viviendas se reduciría en la siguiente década, estancándose entre 2011 y 2021, cuando no se construyeron nuevas unidades residenciales en los ámbitos de estudio.

EVOLUCIÓN DEL Nº VIVIENDAS							
	1991	2001	Δ%	2011	Δ%	2021	Δ%
Comunidad de Madrid	1.936.961	2.479.510	28,01%	2.894.679	16,74%	2.957.295	2,16%
Madrid	1.171.675	1.379.650	17,75%	1.530.957	10,97%	1.533.221	0,15%
Villanueva del Pardillo	877	2.923	233,30%	5.895	101,68%	5.886	-0,15%

Figura 61. Evolución del nº de viviendas. Fuente: INE. Censo de viviendas



Figura 62. Evolución del nº de viviendas. Fuente: INE. Censo de viviendas

Para analizar los precios de la vivienda se procede inicialmente a estudiar los datos de los **Índices de Precios de la Vivienda** recogidos en las bases de datos del INE. El IPV es un indicador trimestral que tiene como principal objetivo medir la evolución del nivel de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre a lo largo del tiempo. Se trata, por tanto, de un indicador concebido únicamente para establecer comparaciones en el tiempo. Estos datos se extraen de la consulta realizada a varias compañías tasadoras por parte de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, del Ministerio de Fomento.

Analizando la gráfica donde se representan los resultados desde el 1º trimestre de 2007 hasta la actualidad en la Comunidad de Madrid, se puede observar que la vivienda libre de obra nueva sigue las tendencias analizadas en otros apartados socioeconómicos, teniendo un máximo durante el periodo previo a la Crisis Financiera de 2008, momento en el que los precios de la vivienda comienzan a descender hasta alcanzar un mínimo que se alcanza a finales de 2013. A partir de ese momento los precios comienzan a crecer de forma continua hasta el momento actual, donde alcanzan el máximo histórico.



Figura 63. Evolución del índice de precios de la vivienda libre. Fuente: INE

Con el objeto de comprobar las tendencias en cuanto a la evolución de los precios de la vivienda libre en los ámbitos de estudio, se ha procedido a analizar la información contenida en varias páginas de empresas privadas dedicadas al sector inmobiliario y de las tasaciones (TINSA, Idealista, Fotocasa, ...), así como de fuentes oficiales como el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, extrayendo los datos de precio medio de la vivienda por metro cuadrado construido. En la información analizada se puede comprobar cómo se mantienen las tendencias observadas en la gráfica anterior y cómo el precio de la vivienda en la capital sufre periodo de deflación e inflación más significativos que el municipio de Villanueva del Pardillo.

Actualmente el precio medio actual (4º trimestre de 2025), en la Comunidad de Madrid se sitúa en 3.771 €/m², habiendo tenido su mínimo histórico de 2.135 €/m², entre el 2014 y 2016, mientras que la ciudad de Madrid cuenta actualmente con un precio medio de 4.952 €/m², situándose su mínimo (2.670 €/m²), en la misma época. El municipio de Villanueva del Pardillo cuenta actualmente con un precio medio de la vivienda de 2.793 €/m², habiendo tenido unos mínimos de unos 1.650 €/m² aproximadamente. Estas ratios han evolucionado de forma similar en los tres ámbitos de estudio en los últimos 20 años, teniendo un periodo inflacionista a principios del siglo XXI hasta 2008, momento en el que se alcanzaron los precios máximos de la vivienda. Esta tendencia se modificó completamente tras el colapso de la burbuja inmobiliaria producida por la crisis

financiera, comenzando una fase de recesión y bajada de los precios de la vivienda, alcanzando los mínimos en los años 2014 y 2015, cuando paulatinamente los índices de los costes de las viviendas comienzan a aumentar con una tendencia inflacionista similar a la que se produjo en la década del 2000.

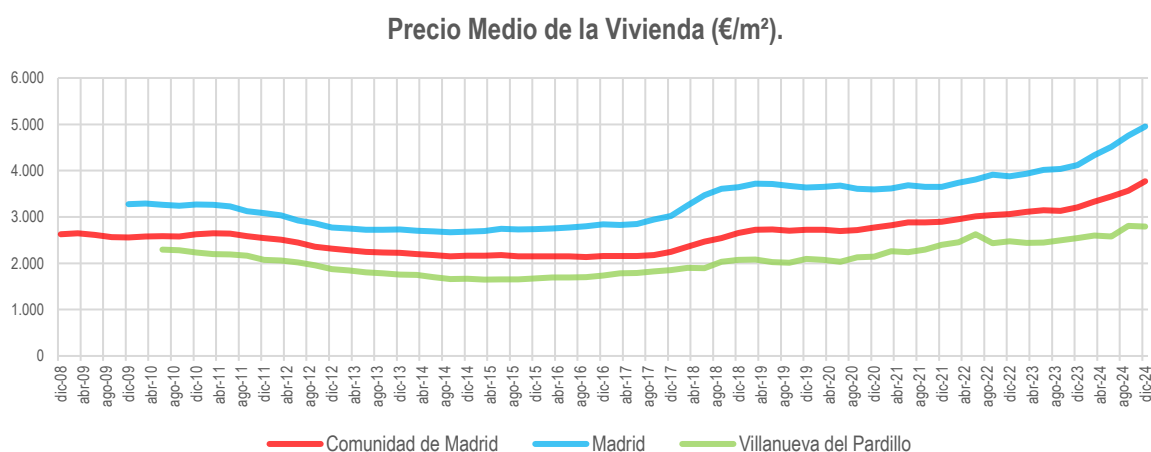


Figura 64. Evolución del índice de precios de la vivienda libre (€/m²). Fuente: Idealista y Tinsa

Por último, para analizar la **vivienda protegida** se han extraído los datos oficiales del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de las calificaciones provisionales y definitivas de los planes estatales y autonómicos en Comunidad de Madrid desde 1991 hasta la actualidad. En la gráfica a continuación se puede comprobar como el número de viviendas protegidas ha tenido una evolución irregular, siendo el periodo de mayor desarrollo de estas tipologías entre el año 2003 y el 2009, cuando se concedió la Cédula de calificación definitiva a entre 15.000 y 23.000 viviendas anualmente. En la última década se ha mantenido una tendencia anual constante de una baja calificación de viviendas protegidas, alcanzando una media de 3.500 con calificación provisional y de 3.000 con calificación definitiva.

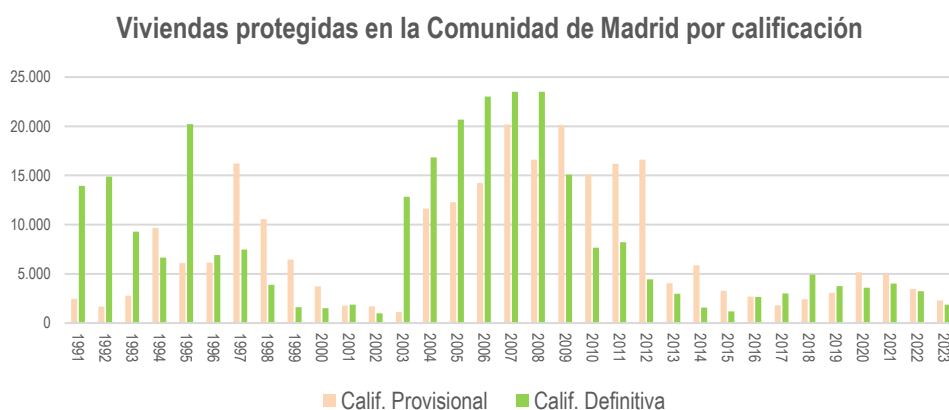


Figura 65. Evolución de viviendas protegidas por calificación. Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible

3.2. Estructura de hogares en el municipio

De acuerdo con los datos disponibles del Censo de Población y Vivienda de 2021 (INE), el municipio de Villanueva del Pardillo tenía en 2021 un total de 5.429 hogares, de los cuales la mayoría son hogares formados por cuatro miembros (29,45% del total), seguidos de hogares de tres y dos miembros, con un porcentaje algo menor (23,02% y 20,26%), siendo considerables también los hogares de cinco o más miembros y de un miembro (13,96% y 13,30%).

TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR	2001 HOGARES	2001 %	2021 HOGARES	2021 %	Δ%
1 persona	286	13,72%	722	13,30%	-3,04%
2 personas	585	28,06%	1.100	20,26%	-27,79%
3 personas	476	22,83%	1.250	23,02%	0,83%
4 personas	465	22,30%	1.599	29,45%	32,05%
5 o más personas	273	13,09%	758	13,96%	6,62%
Total	2.085	100,00%	5.429	100,00%	-

Figura 66. Tamaño de los hogares 2021 y evolución respecto al anterior censo de 2001. Censos de Población y Vivienda de 2001 y 2021. Fuente: INE.

En consonancia con la evolución de la población en los últimos 20 años, también ha sido notable el aumento del número de hogares, pasando de 2.923 a 5.886 hogares de 2001 a 2021 (últimos Censos de Población y Vivienda), lo que significa un incremento del 160,38%. Este crecimiento queda por debajo del incremento de la población (226,85%), habiéndose parado la creación de nuevas viviendas desde la década del 2011.

A partir de los últimos censos disponibles (2001-2021), se observa que los hogares 4 miembros se han visto incrementados considerablemente en Villanueva del Pardillo (32,05%), respecto a los hogares de 2 miembros, que se han visto reducidos un 27,79%.

AÑO	HABITANTES	TOTAL HOGARES	TAMAÑO DE LOS HOGARES
1991	2.120	877	2,42
2001	5.296	2.923	1,81
2011	16.091	5.895	2,73
2021	17.310	5.886	2,94

Figura 67. Evolución de los hogares en Villanueva del Pardillo. Censos de Población y Vivienda de 1991 a 2021. Fuente: INE.

A continuación, se incluyen unas tablas con las principales características de los hogares, según el Censo de 2011:

TIPO DE HOGAR	Nº HOGARES	%
Hogares unipersonales	790	14,67%
Hogares multipersonales que no forman familia	110	2,04%
Hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo	50	0,93%
Hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo	4.000	74,28%
Hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas emparentadas	160	2,97%
Hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más	145	2,69%
Hogares de una familia con otras personas adicionales	105	1,95%
Hogares de dos o más familias	35	0,65%
Total	5.385	100,00%

Figura 68. Tipo hogares en Villanueva del Pardillo. Fuente: INE, Censo de Población y vivienda 2011.

ESTRUCTURA DEL HOGAR	Nº HOGARES
Hogar con una mujer sola menor de 65 años	395
Hogar con un hombre solo menor de 65 años	235
Hogar con una mujer sola de 65 años o más	135
Hogar con un hombre solo de 65 años o más	20
Hogar con padre o madre que convive con algún hijo menor de 25 años	380
Hogar con padre o madre que convive con todos sus hijos de 25 años o más	105
Hogar formado por pareja sin hijos	785
Hogar formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años	2.530
Hogar formado por pareja con hijos en donde todos los hijos de 25 años o más	195
Hogar formado por pareja o padre/madre que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s)	325
Otro tipo de hogar	280
Total	5.385

Figura 69. Estructura de los hogares en Villanueva del Pardillo. Fuente: INE, Censo de Población y vivienda 2011.

Nº DE FAMILIAS EN EL HOGAR	NÚMERO DE HOGARES	SUPERFICIE MEDIA POR OCUPANTE	TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR
Ninguna familia	895	79,67	1,19
1 familia	4.455	38,99	3,39
2 o más familias	35	14,00	5,00
Total	5.385	41,39	3,04

Figura 70. Número de familias en los hogares de Villanueva del Pardillo. Fuente: INE, Censo de Población y vivienda 2011.

RÉGIMEN DE TENENCIA (DETALLE)	NÚMERO DE HOGARES
Alquilada	960
Propia por herencia o donación	55
Propia, por compra, totalmente pagada	975
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	3.235
Otra forma	100
Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	60
Total	5.385

Figura 71. Hogares por régimen de tenencia de Villanueva del Pardillo. Fuente: INE, Censo de Población y vivienda 2011.

Considerando los datos del INE sobre la proyección de hogares 2002-2037 para la Comunidad de Madrid, se prevé que continúe la reducción del tamaño de los hogares.

El descenso del tamaño medio del hogar es generalizado tanto a nivel nacional como regional y confluyen en él una serie de fenómenos, como la mayor esperanza de vida y autonomía residencial de las personas mayores, las pautas de natalidad de los hogares jóvenes y el incremento de las separaciones y divorcios entre otros.

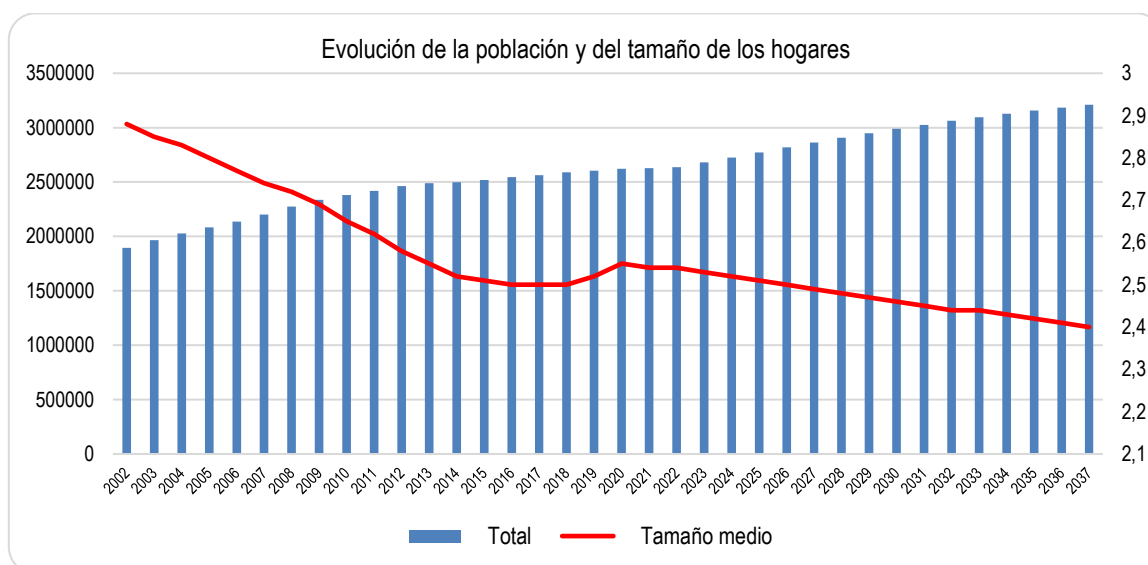


Figura 72. Evolución de la población y Proyección 2002-2037 sobre el tamaño medio de los hogares en la Comunidad de Madrid. Fuente: INE.

Según la Proyección de hogares 2002-2037 (INE) el número de hogares en la Comunidad de Madrid se incrementaría en un 22,20% entre 2021 y 2037, reduciéndose el número de personas que viven en cada hogar un 5,55%, pasando el tamaño medio del hogar de los 2,54 actuales a 2,4 personas por hogar en 2037. La proyección de hogares realizada por el INE para el periodo 2022-2037 estima que el tamaño medio del hogar en España se sitúa en 2,48 habitantes por vivienda (dato recabado a fecha de 1 de enero de 2022).