



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

APROBACIÓN INICIAL

DICIEMBRE 2025

BLOQUE I DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 2

ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO

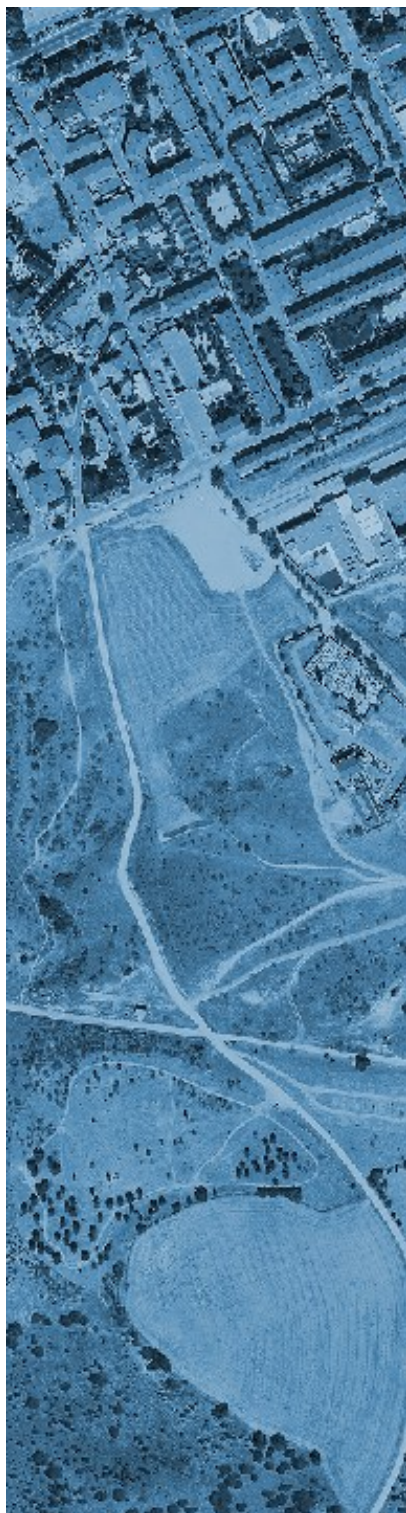
Promotor:

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 2

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Dirección Técnica:

Fernando Carmona Mateos
Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez

Arquitecto
Ingeniera de Caminos
Arquitecto

Equipo Redactor:

Luis Miguel Ramos del Cerro
Silvia Blanco Pisabarro
Natalia González Alonso
Pedro Tarancón Gómez
David Gistau Coscolluela
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. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	3
Capítulo 1. Determinaciones del Plan General para el desarrollo del Sector	4
1.1. Determinaciones generales del ámbito	4
1.2. Determinaciones de la Ficha de Ordenación del Plan General para el SUZ II-7	11
Capítulo 2. Delimitación del Sector	19
TÍTULO II. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES	21
Capítulo 1. Estudio de Movilidad	22
Capítulo 2. Nudos críticos de movilidad	24
Capítulo 3. Análisis de movilidad	25
TÍTULO III. DIAGNÓSTICO	27
Capítulo 1. Diagnóstico sectorial	28
1.1. Planeamiento urbanístico y territorial	28
1.2. Afecciones sectoriales y servidumbres	28
1.3. Medio natural	29
1.4. Medio físico territorial y urbano	31
1.5. Movilidad urbana	31
1.6. Medio socioeconómico	32
1.7. Dotaciones	34
1.8. Patrimonio Histórico-Cultural-Etnográfico	36
Capítulo 2. Diagnóstico general. Necesidad de la actuación	37
2.1. Síntesis del diagnóstico sectorial	37
2.2. Necesidad de la actuación	37
2.3. Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades	38

Título I. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Capítulo 1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

1.1. Determinaciones generales del ámbito

El planeamiento general vigente del municipio está constituido por la **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Villanueva del Pardillo** (en adelante PGOU), aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 8 de enero de 1998, junto con todas las modificaciones puntuales aprobadas desde entonces. Especialmente relevante para el sector SUZ II-7 es la **Modificación Puntual número 3** (en adelante MP-3), aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2001, con el objetivo de redefinir las condiciones de los sectores de suelo urbanizable del segundo periodo.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se encuentran clasificados por el planeamiento general del municipio como **Suelo Urbanizable**, incluidos en el sector denominado **SUZ II-7**, con un uso característico residencial.

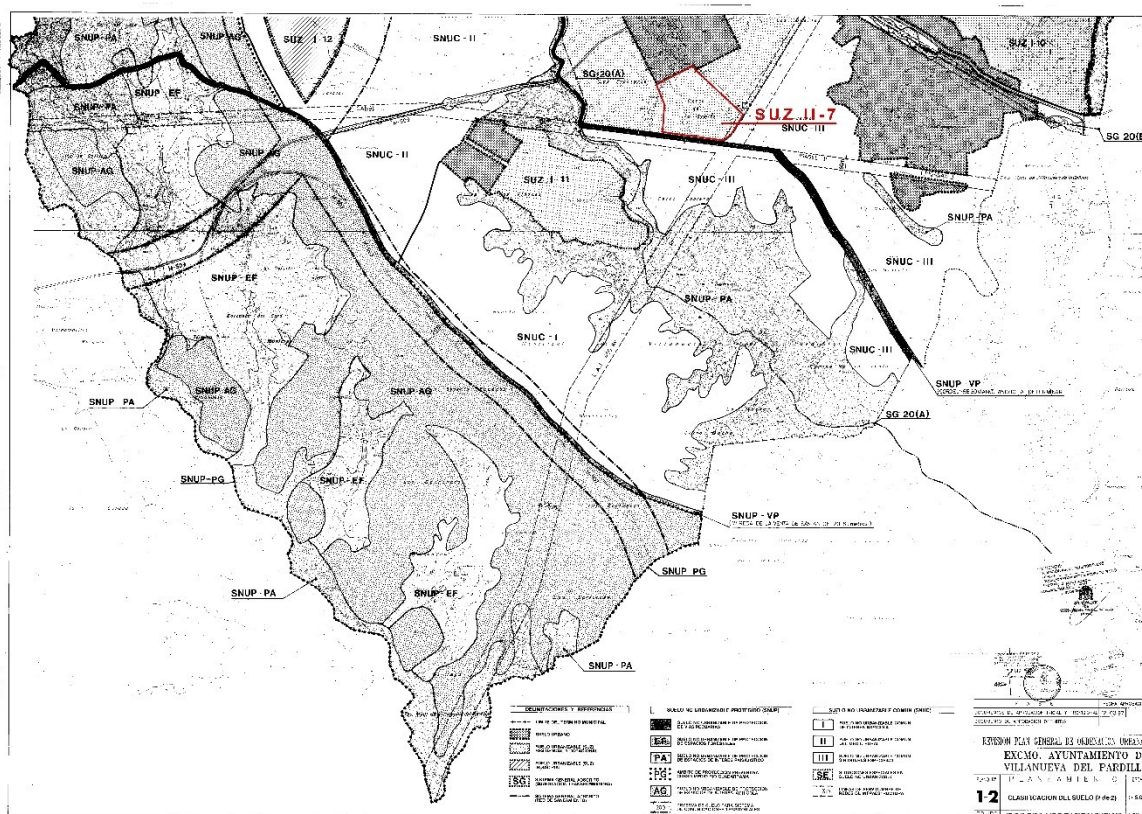


Figura 1. Plano de Clasificación del suelo (PGOU)

El PGOU recoge la delimitación y modo de gestión de todos los Sistemas Generales previstos en el municipio. En el ámbito del Sector SUZ II-7 (que atañe al presente documento) se delimitan dos ámbitos que incluyen 4 Sistemas Generales:

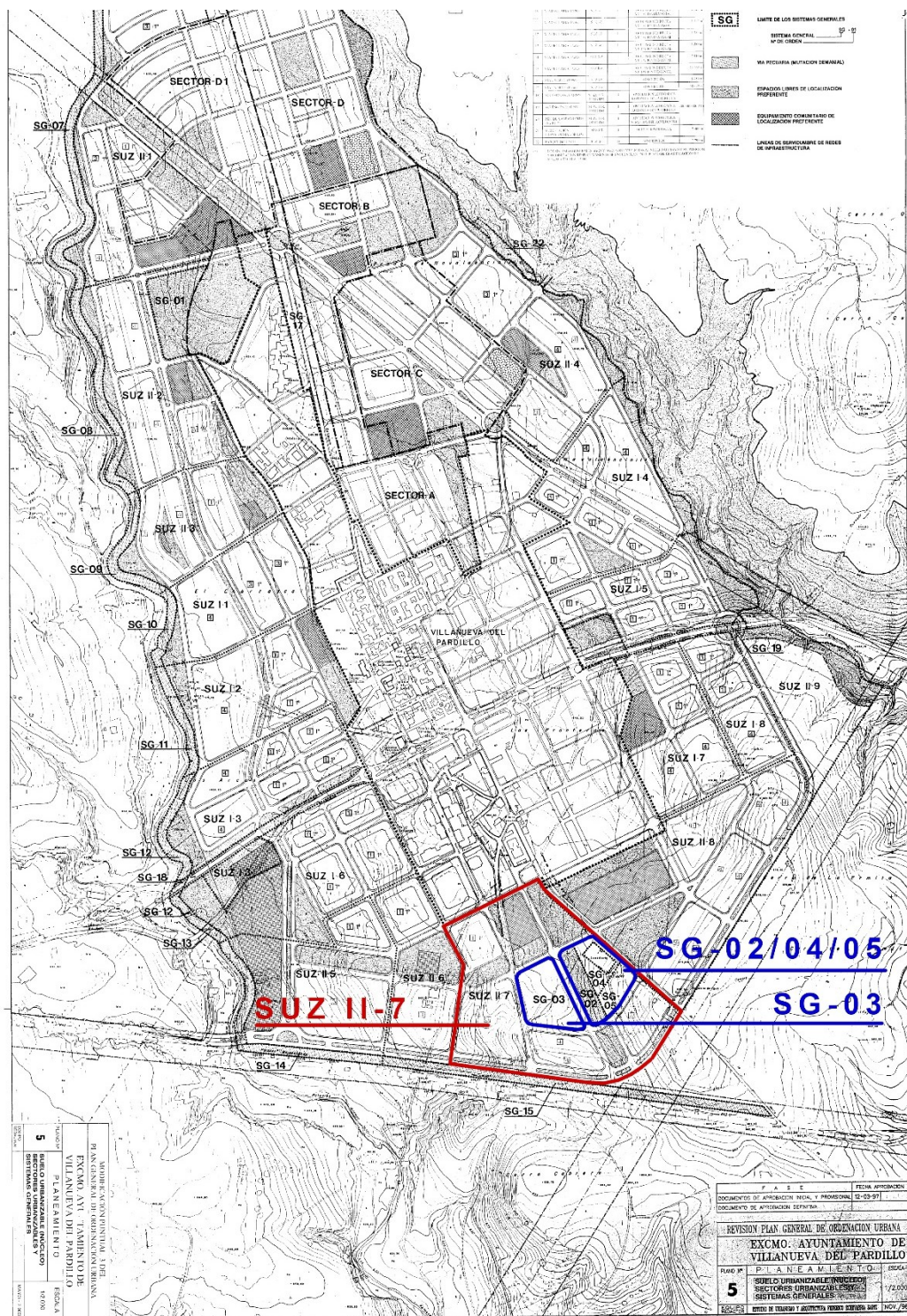


Figura 2. Sistemas Generales en el núcleo de Villanueva del Pardillo (PGOU)

- SG-02, SG-04 Y SG-05: ubicados en torno al actual cementerio de Villanueva del Pardillo, con el objetivo de obtener suelos para su ampliación y para una nueva zona verde frente al ya construido tanatorio.
- SG-03: ubicado en la parcela colindante a los anteriores, se prevé el denominado “Equipamiento Sur”.

Debido a la necesidad de obtener estos Sistemas Generales cuanto antes, todos ellos fueron adscritos para su obtención a sectores de suelo urbanizable a desarrollar en la primera fase del plan, por lo que sus suelos no pertenecen al sector SUZ II-7, ni su superficie computa en el mismo para generar edificabilidad.

Por otro lado, al sur del sector SUZ II-7 se ubica el nuevo trazado de la vía pecuaria, obtenida por ocupación directa. 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.

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

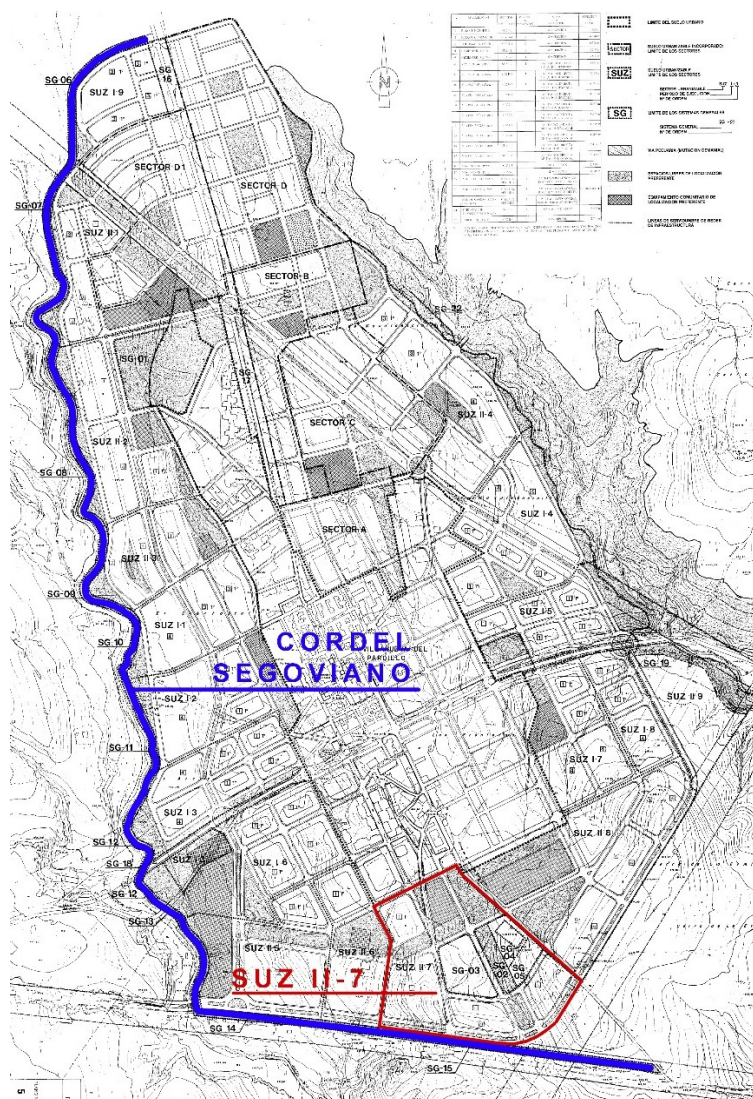


Figura 3. Trazado del Cordel Segoviano propuesto por el PGOU

El PGOU recoge una igualmente una asignación de usos pormenorizados para todo el suelo urbanizable, tal y como se muestra en el siguiente plano:

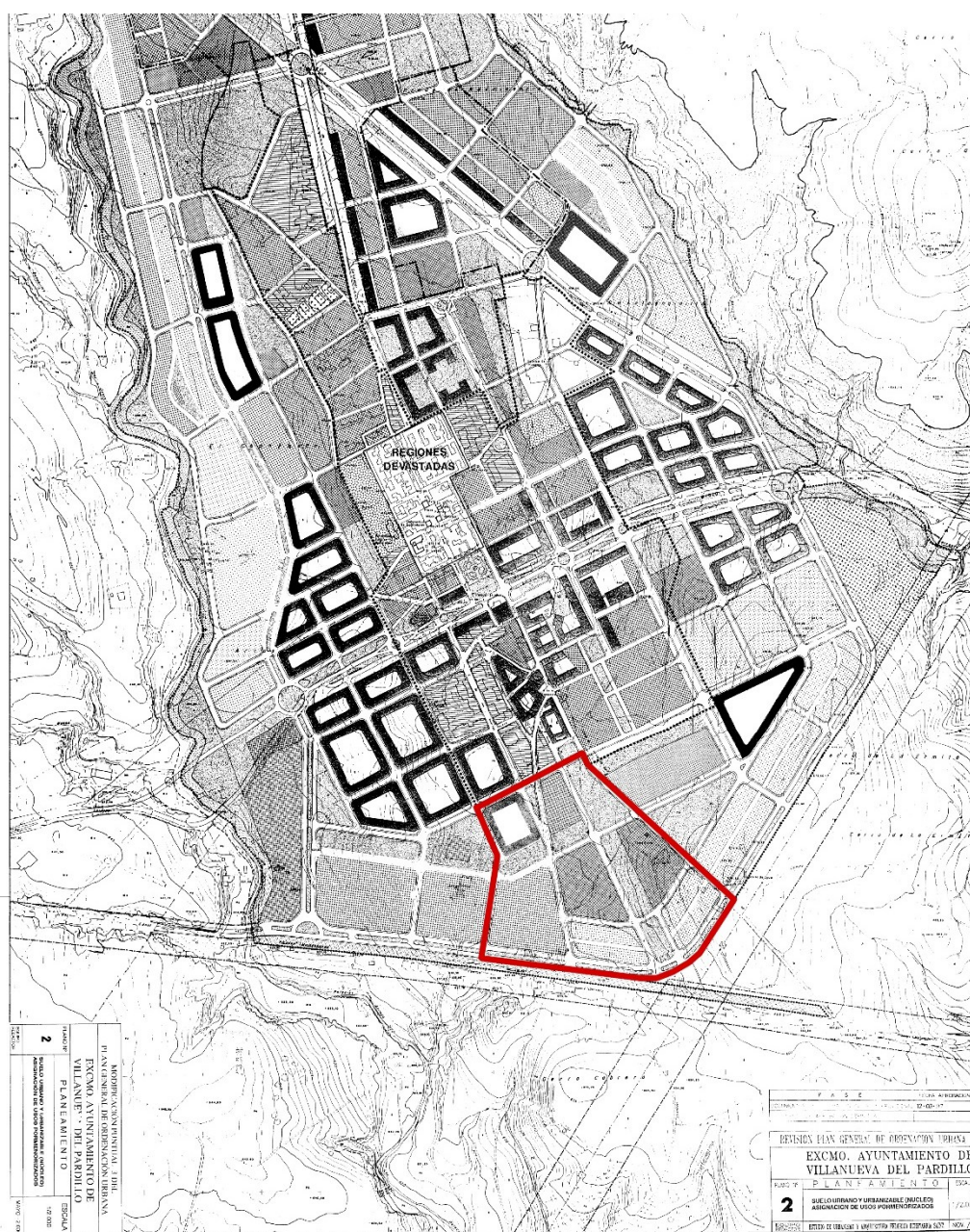


Figura 4. Plano de asignación de usos pormenorizados (PGOU)

Conforme al artículo 8.15 de las Normas Urbanísticas, “la superficie bruta del sector [...] se ha de entender como aproximada y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación, [...] admitiéndose entre ambas una diferencia en más o en menos del 5%”.

Por otro lado, el artículo 8.16 recoge el carácter de las determinaciones de las fichas. En su segundo apartado, se indica que las determinaciones gráficas de ordenación pormenorizada podrán alterarse, pero “deberá hacerse justificadamente, comparando ambas soluciones [...] y cuáles son, en todos los órdenes, las ventajas de la nueva solución aportada.”

Finalmente, en los apartados 4 y 5 del propio artículo 8.16, se indica igualmente que las condiciones de localización geográfica de las redes públicas se consideran vinculantes, pero que *“si se aportara estudio en profundidad del sector, en relación con la estructura orgánica del área y se considerara justificado por los Servicios Municipales, previo razonamiento suficiente en este sentido, podría variarse la localización preferente del sistema o elemento de la ordenación de que se trate en cuanto a su localización dentro del sector, pero no en cuanto a su superficie”*.

Por otro lado, en 2001 se aprobó la denominada Modificación Puntual 3. El desarrollo y la ejecución del suelo urbanizable del primer periodo del Plan General había puesto de manifiesto que la localización de los terrenos destinados a equipamiento y dotaciones de cesión obligatoria no resultaba la más idónea para alcanzar un urbanismo de calidad, acorde con las elevadas exigencias medioambientales que se había impuesto el municipio.

Por ello la MP-3 planteaba una mejora en las ratios de redes públicas de los sectores del segundo periodo, estableciendo de nuevo una ordenación para ámbitos de desarrollo:



Análisis y Diagnóstico | DI-MI | Determinaciones del Plan General para el desarrollo del Sector

La ubicación de los equipamientos se basa en dos criterios: por un lado, la ubicación de los sistemas generales en el entorno del cementerio, y por otro, la creación de un corredor verde articulado en torno a dos ejes: uno paralelo a la calle los palacios, que conecta el núcleo existente con el suelo rústico y la vía pecuaria, y otro perpendicular al anterior, conectando las zonas verdes de los sectores colindantes (SUZ II-6 y SUZ II-8).

Finalmente, el Plan General establece un viario de borde, con capacidad para 4 carriles de tráfico rodado (dos en cada sentido), que funcione como viario estructurante del núcleo.

Por otro lado, el PGOU establece una serie de determinaciones de carácter general que conviene tener en cuenta para el desarrollo del sector SUZ II-7:

- La determinación de la obligación de las áreas de crecimiento residenciales de incluir al menos un 20% de viviendas sujetos a algún régimen de protección.
- El establecimiento de los coeficientes de homogeneización de los usos y/o tipologías planteados en los crecimientos, de los que destacamos:
 - Vivienda unifamiliar adosada y/o pareada: 1,00.
 - Vivienda colectiva: 0,90.
- Establecimiento de un Aprovechamiento Tipo para todos los sectores del segundo periodo de 0,3360 UA/m²s (medidos en uso unifamiliar adosada y/o pareada). Los propietarios podrán patrimonializar un 90% de ese aprovechamiento.

Y en la MP-3 se introducen las siguientes modificaciones y/o matizaciones:

- La necesidad de introducir tipologías edificatorias en altura para aumentar las cesiones de redes públicas en los sectores.
- La obligatoriedad de que estas tipologías no superen las tres alturas.

1.2. Determinaciones de la Ficha de Ordenación del Plan General para el SUZ II-7

Las condiciones y parámetros urbanísticos a tener en cuenta para el desarrollo del **Sector SUZ II-7** se recogen en la **Ficha de Ordenación** correspondiente incluida en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, y en la Modificación Puntual nº 3, en la que se redefinen las condiciones de desarrollo del sector.

La siguiente imagen se corresponde con la ficha definida para el sector en el PGOU, en la que se recogen en primer lugar datos generales de delimitación del sector y superficie del mismo, a continuación, las condiciones generales (estructurantes) definidas para el ámbito, y finalmente una serie de determinaciones de carácter particular (pormenorizadas) que desarrollan las anteriores, junto con un plano de ordenación propuesto para el ámbito:

AMBITOS DE ORDENACION - SUELO URBANIZABLE			
SECTORES URBANIZABLES			
DENOMINACION		SUZ II-7	
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL	
SUPERFICIE DEL SECTOR		82.285,-	M2.
SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		---	M2.
SUPERFICIE TOTAL		82.285,-	M2.
CONDICIONES GENERALES			
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO		PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION	
FIGURA DE ORDENACION		PLAN PARCIAL	
PROGRAMACION		2º PERIODO DE EJECUCION	
AREA DE REPARTO		AR-II	
APROVECHAMIENTO TIPO (M2/M2)		0,3360	
APROVECHAMIENTOS Y CONDICIONES PARTICULARES			
USOS LUCRATIVOS			
USO	ORDENANZA	Nº MAX. VIV.	EDIFICABILIDAD
V.U. ADOSADA	3-1º	77	10.020,- m2.
V.U. PAREADA	4	114	17.337,- m2.
TOTAL MAXIMO		191	27.357,- m2.
USOS DOTACIONALES PUBLICOS CON LOCALIZACION VINCULANTE			
ZONAS VERDES		7.590,- m2.	
EQUIPAMIENTOS		---	
VIAS PUBLICAS		32.200,- m2.	
TOTAL		39.790,- m2.	
			

Figura 6. Ficha de desarrollo del Sector SUZ II-7 (PGOU)

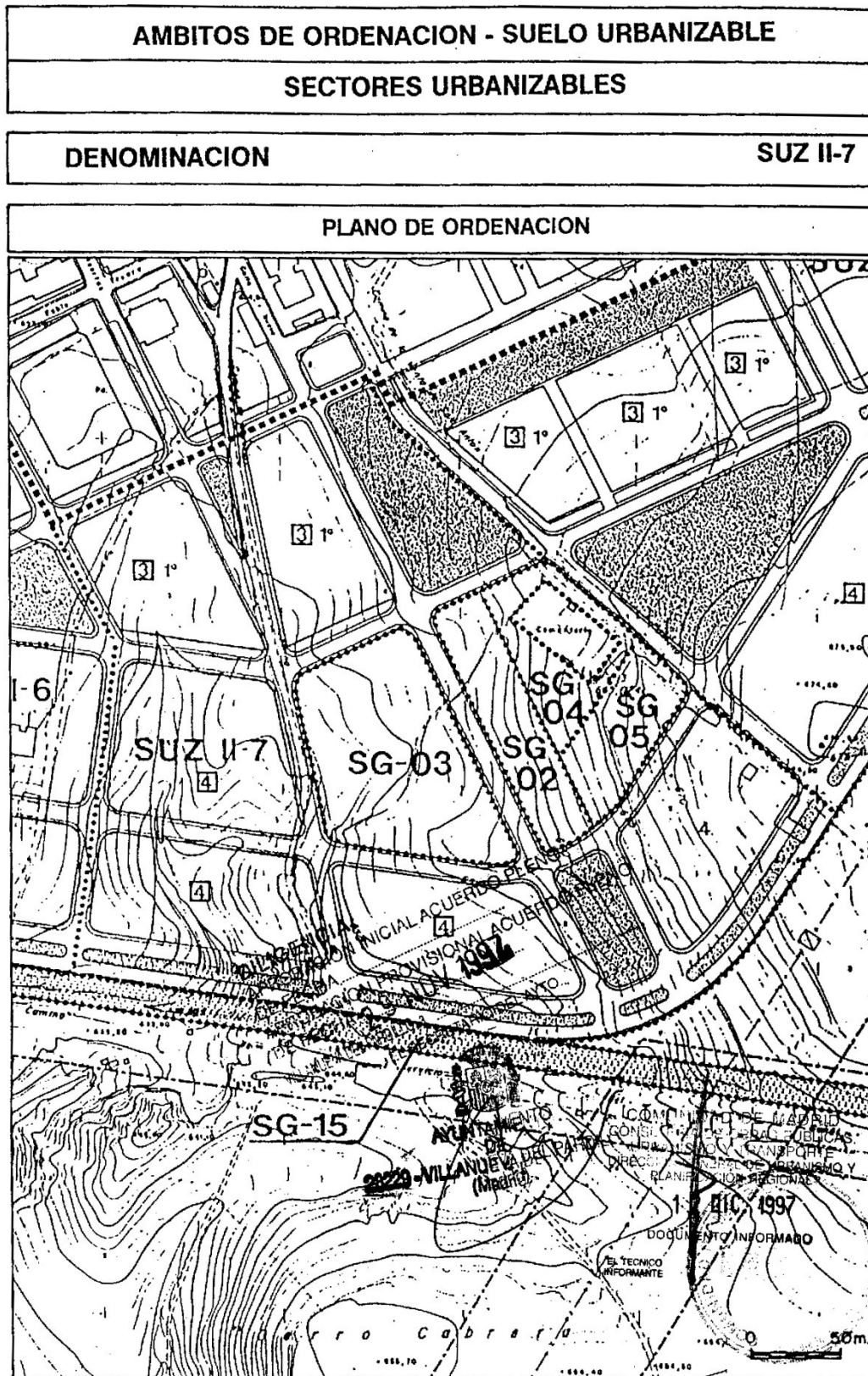


Figura 7. Ficha de desarrollo del Sector SUZ II-7 (PGOU)

Sobre esta ordenación, a MP-3 plantea los siguientes cambios, resultando de ello la ficha modificada que se recoge en las siguientes imágenes:

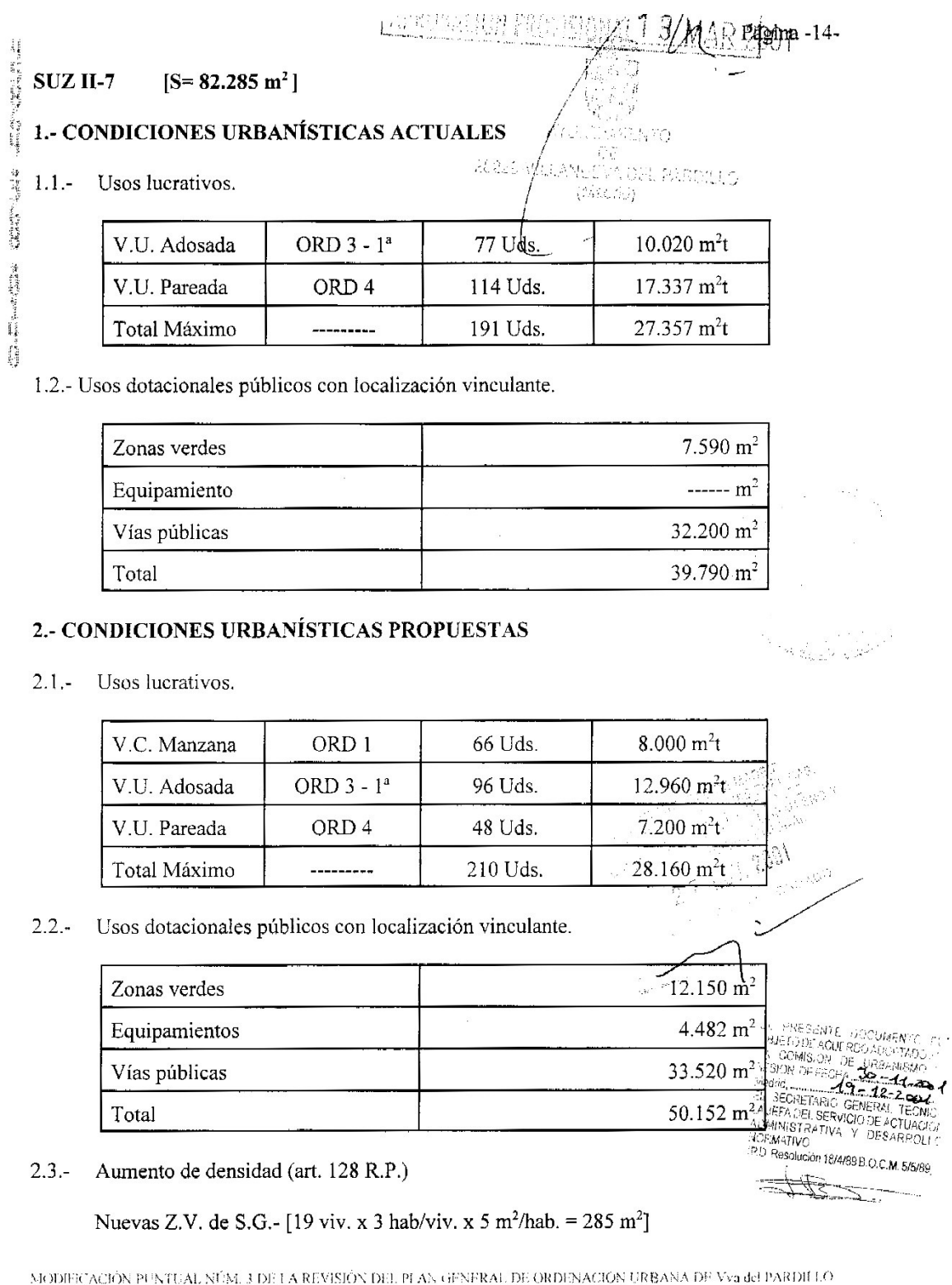


Figura 8. Ficha comparativa con las modificaciones del SUZ II-7 (MP-3)

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN - SUELO URBANIZABLE			
SECTORES URBANIZABLES			
DENOMINACIÓN		SUZ II-7	
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL	
SUPERFICIE DEL SECTOR		82.285.- m ²	
SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		-----	
SUPERFICIE TOTAL		82.285.- m ²	
CONDICIONES GENERALES			
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO		PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN	
FIGURA DE ORDENACIÓN		PLAN PARCIAL	
PROGRAMACIÓN		2º PERIODO DE EJECUCIÓN	
AREA DE REPARTO		AR-II	
APROVECHAMIENTO TIPO (m ² /m ²)		0,3360	
APROVECHAMIENTOS Y CONDICIONES PARTICULARES			
USOS LUCRATIVOS			
USO	ORDENANZA	Nº MAX. VIV.	EDIFICABILIDAD
E. EN MANZANA	1-1º	66	8.000.- m ²
V. U. ADOSADA	3-1º	96	12.960.- m ²
V. U. PAREADA	4	48	7.200.- m ²
TOTAL MÁXIMO		210	28.160.- m ²
USOS DOTACIONALES PÚBLICOS CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE			
ZONAS VERDES		12.150.- m ²	
EQUIPAMIENTOS		4.482.- m ²	
VÍAS PÚBLICAS		33.520.- m ²	
TOTAL		50.152.- m ²	
OTRAS CONDICIONES			

APROBACIÓN INICIAL 7 JUL 2000

APROBACIÓN PROMESA 13 MAR 2000

27

Figura 9. Ficha de desarrollo del Sector SUZ II-7 (MP-3)

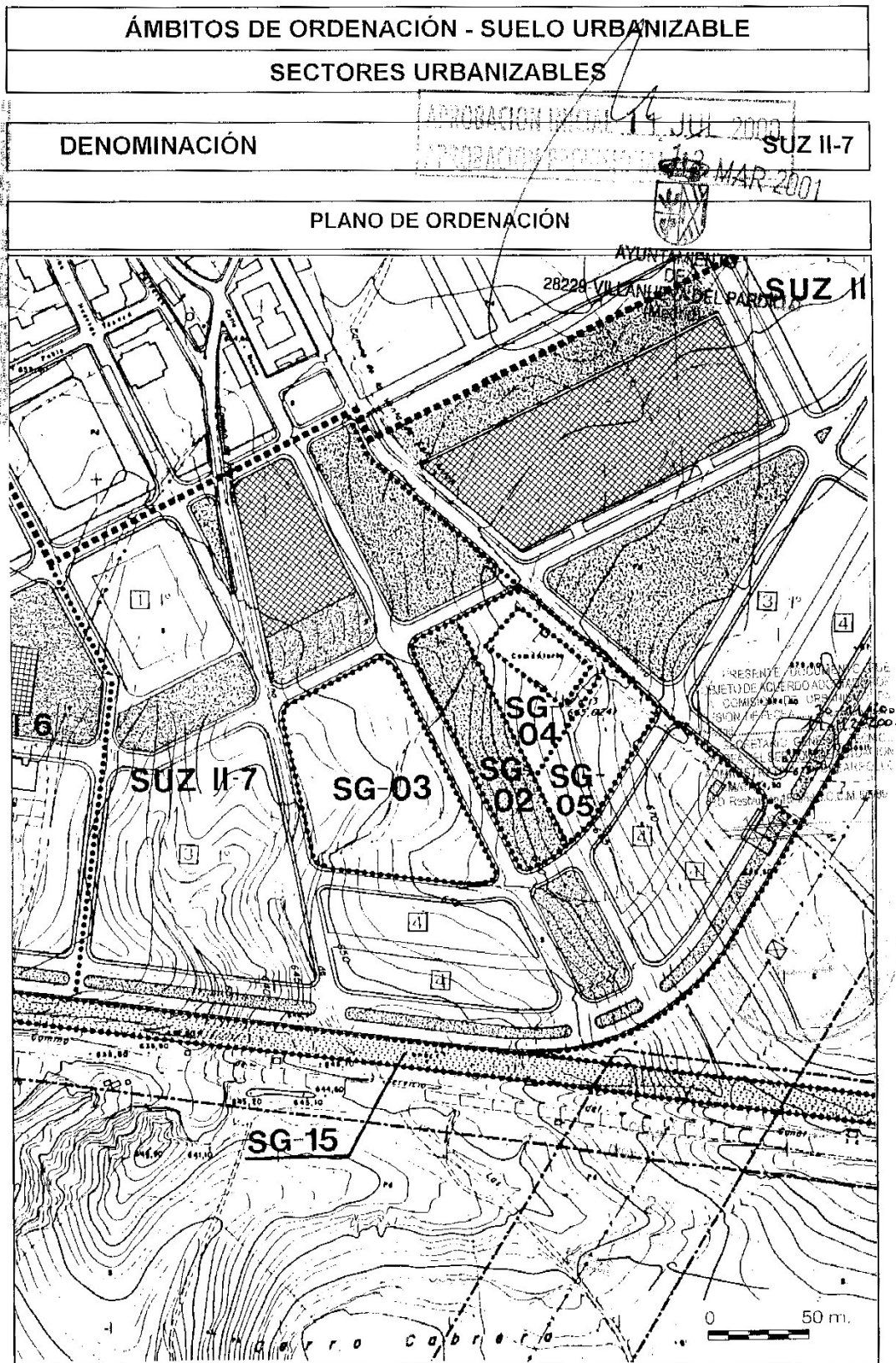


Figura 10. Ficha de desarrollo del Sector SUZ II-7 (MP-3)

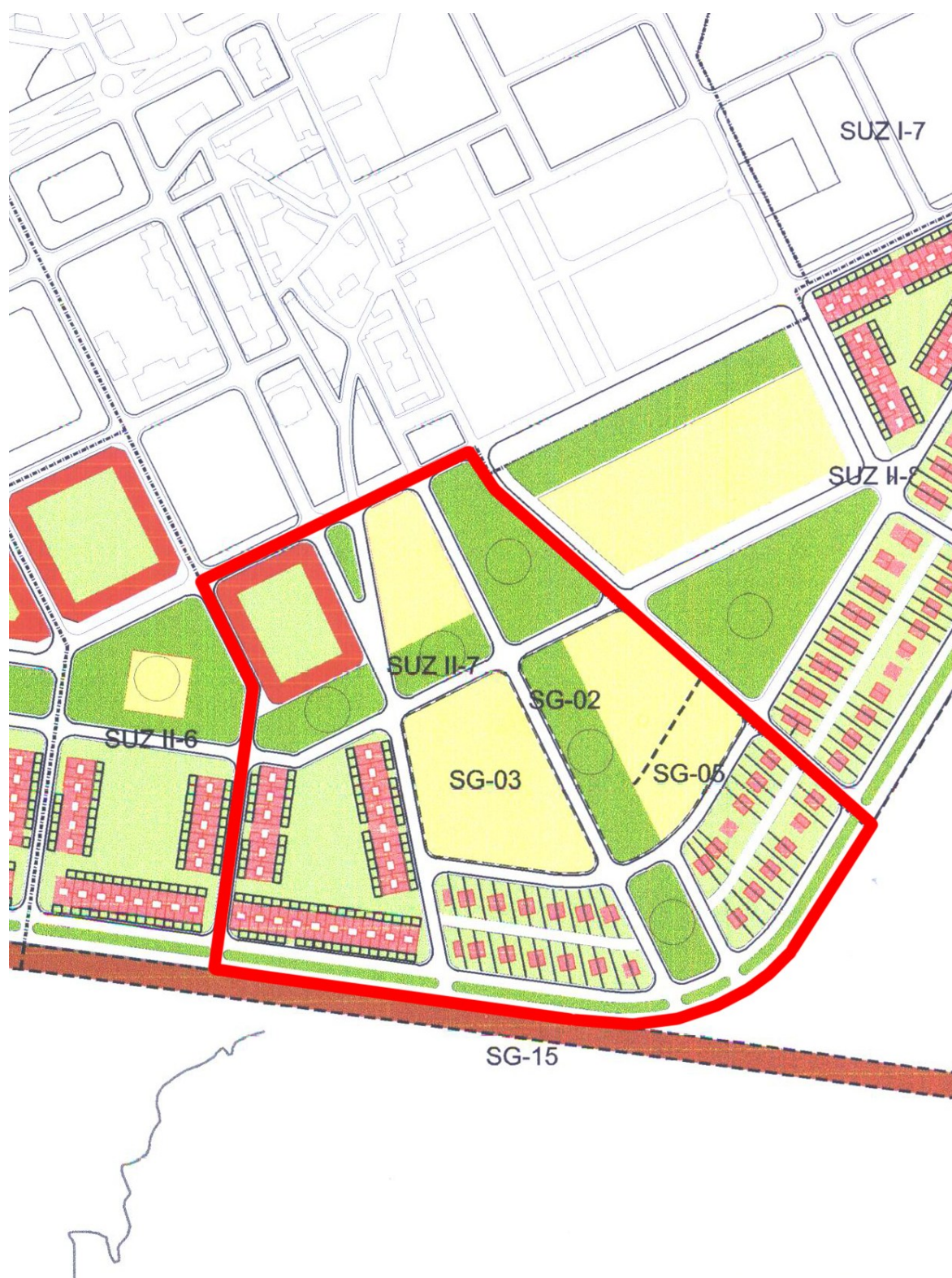


Figura 11. Recorte del Plano Director de los sectores del segundo periodo (MP-3)

En resumen, son vigentes las siguientes determinaciones sobre el sector SUZ II-7:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUZ II-7			
DATOS GENERALES			
DENOMINACIÓN		SUZ II-7	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)		82.285	
DETERMINACIONES GENERALES			
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN	
FIGURA DE ORDENACIÓN		PLAN PARCIAL	
PROGRAMACIÓN		2º PERIODO DE EJECUCIÓN	
ÁREA DE REPARTO		AR-II	
APROVECHAMIENTO TIPO (m2cH/m2s)		0,3360	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (m2s)		0	
DETERMINACIONES PARTICULARES			
USOS LUCRATIVOS			
USO	ORDENANZA	VIVIENDAS	SUP. EDIFICABLE (m2c)
Viv. Colectiva	ORD 1-1º	66	8.000
Viv. Unifamiliar Adosada	ORD 3-1º	96	12.960
Viv. Unifamiliar Pareada	ORD 4	48	7.200
TOTAL LUCRATIVO	-	210	28.160
USOS DOTACIONALES PÚBLICOS			
USO	SUP. SUELO (m2s)		
Zonas Verdes	12.150		
Equipamientos	4.482		
Vías públicas	33.520		
TOTAL CESIONES	50.152		

Como se ha indicado en apartados anteriores, las determinaciones gráficas de las fichas podrán ser alteradas de forma justificada, y la localización vinculante de las redes públicas podrá alterarse siempre que se justifique mediante estudio en profundidad del sector.

Capítulo 2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La delimitación del Sector SUZ II-7 se encuentra definida en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo y sus modificaciones puntuales posteriores.

El ámbito está situado al sur del núcleo histórico de Villanueva del Pardillo, planteado como una extensión natural del mismo.

Queda limitado al norte por el límite del suelo urbano existente, en la calle de la Ronda de Aulencia; al nordeste por el límite del sector SUZ II-8, en proceso de urbanización, en el camino Villafranca; al oeste por el límite del sector SUZ II-6, en proceso de urbanización igualmente, en la continuación de la calle Alameda, y al sur limita con suelo rústico y con la vía pecuaria del Cordel Segoviano.



Figura 12. Delimitación del Sector SUZ II-7

La superficie del Sector SUZ II-7 según levantamiento topográfico realizado para la elaboración del presente Plan Parcial **asciende a 84.221 m²s**. La delimitación se ha ajustado al límite físico del suelo urbano, al norte, a los límites de los sectores SUZ II-6 y SUZ II-8, en ejecución, y por tanto con los límites perfectamente definidos, y con el nuevo trazado del Cordel Segoviano, al sur, siendo estos los condicionantes de borde definidos en el PGOU. La variación de la superficie con respecto a la definida en la ficha del PGOU (82.285 m²s) es de un 2,35%, lo que entra dentro de los rangos establecidos en el artículo 8.15 de las NNUU (un 5%).

En los Planos del presente Plan Parcial se definen con detalle la superficie y la delimitación gráfica del Sector SUZ II-7.

Por otro lado, tal y como se recoge en el apartado Estructura de la Propiedad, el Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo es titular de una parcela, de **8.175 m²s**, **obtenida por cesión obligatoria** calificada como Zona Verde. Dada su obtención por cesión obligatoria en el planeamiento anterior, la superficie de esta finca **no es susceptible de generar nuevamente aprovechamiento en el presente desarrollo**, y por tanto es descontada en el cálculo que del mismo se realiza en el presente Plan Parcial.

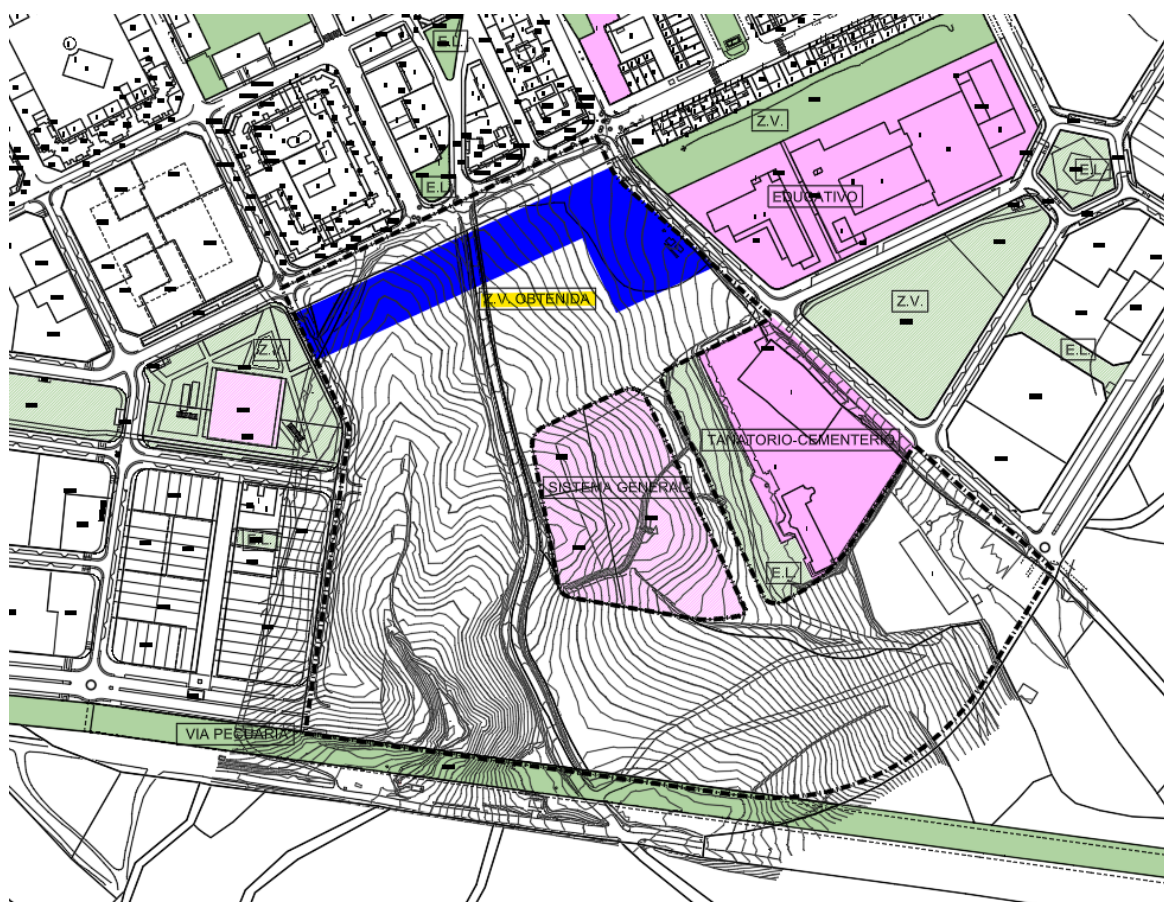


Figura 13. Redes públicas existentes. Equipamientos y espacios libres públicos

La superficie susceptible de generar aprovechamiento es por tanto de **76.046 m²s**.

Título II. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES

Capítulo 1. ESTUDIO DE MOVILIDAD

Como referencia para la caracterización general de la movilidad en el municipio de Villanueva del Pardillo se han utilizado los resultados de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad (EDM) de 2018 de la Comunidad de Madrid. Es altamente probable que el desarrollo SUZ II-8 esté ya ejecutado y con una elevada ocupación en el momento en que comiencen a ocuparse las viviendas del SUZ II-7, por lo que su movilidad asociada estaría presente también en el escenario post-operacional de este último desarrollo.

La mayor tipología de vehículos registrados en el municipio en 2022 es la de turismos, siendo estos un 78,9% del total. Este número ha crecido a un ritmo algo más elevado que la población residente entre 2014 y 2022. Así, el crecimiento medio anual en el período indicado ha sido del 2,41% mientras que el de la población residente ha sido del 0,48%. (La tasa de motorización de turismos en 2022 era de 478 turismos por cada 1.000 habitantes, resultando una tasa elevada).

La movilidad interurbana se articula mediante la carretera M-509 de la Red de Carreteras de la CAM:

- Conectando por el Este con la M-50 y los municipios de la primera Corona Oeste Metropolitana con tramos de 2 carriles por sentido y enlaces a distinto nivel de forma que proporciona unos tiempos de viaje acotados con la capital.
- Hacia el Oeste conecta con la M-503 y los municipios de las comarcas más próxima al Sistema Central, ya con tramos de un carril por sentido.

En líneas generales, la intensidad media diaria del tramo Este de la M-509 es del orden del doble que la del tramo Oeste. En cuanto al tráfico de pesados, la cifra es muy similar en ambos tramos con unos 1.000 pesados diarios, aunque su porcentaje sobre el tráfico total es reducido. En todo caso, aproximadamente un 30% del movimiento de pesados corresponde a autobuses y autocares.

La red viaria interna del municipio se estructura en torno a los siguientes ejes:

- Avenida de Madrid que conforma la travesía de la M-509 con un carril por sentido y que tiene dos intersecciones internas en forma de glorieta y pasos de cebra sobreelevados sin semaforizar, de forma que la velocidad de circulación está acotada entre los 20 y 30 km/h.
- Ejes perpendiculares al anterior conectando en las glorietas en la zona central del núcleo urbano:
 - a) Avenida del Guadarrama con 1 carril por sentido.
 - b) Calle de las Huertas al Sur con 1 carril por sentido y Calle Colmenarejo con 1 carril en sentido Sur.
- Ejes perpendiculares a las glorietas extremas que definen los accesos por la M 509 y que dan conectividad a gran parte de la periferia del núcleo urbano.
 - a) En la glorieta Este: Avenida de San Pablo al Sur y Avenida Juan Pablo I al Norte, cada una con 2 carriles por sentido.
 - b) En la glorieta Oeste: Calle de Mallorca al Sur y Avenida Valle de Baztán al Norte, cada una con 2 carriles por sentido.

La oferta de transporte público actual con paradas en Villanueva del Pardillo está conformada por las siguientes líneas de autobús interurbano gestionadas por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid:

- Línea 626: Las Rozas-Majadahonda-Villanueva de la Cañada.
- Línea 626A: Majadahonda (Estación FF.CC)-Villanueva del Pardillo.

- Línea 627 por Villanueva del Pardillo: Madrid (Moncloa)-Villanueva de la Cañada-Brunete.
- Línea 641: Madrid (Moncloa)-Villanueva del Pardillo-Valdemorillo.
- Línea 642: Madrid (Moncloa)-Villanueva del Pardillo-Valdemorillo-Navalagamella-Colmenar de Arroyo.
- Línea 643: Madrid (Moncloa)-Villanueva del Pardillo.
- Línea 645: Madrid (Moncloa)- Robledo de Chavela-Valdemaqueda-Cebreros.
- Línea N908 (Autobús nocturno): Madrid (Moncloa)-Villanueva del Pardillo-Valdemorillo.

El número de líneas y la frecuencia hace que en periodo punta de mañana, entre las 7:00 y las 9:00, pasen cerca de 30 autobuses por hora por la Avenida de Madrid en cada sentido. Aunque el número de líneas y el total de pasos por sentido es elevado, las prohibiciones de tráfico debido a las diferentes concesiones hacen que desde el municipio sólo puedan utilizarse hacia Madrid (Moncloa) o viceversa las líneas 641, 642 y 643.

Gracias al reducido número de paradas fuera del núcleo de Villanueva del Pardillo y el uso del carril BUS-VAO en la A-6 desde Las Rozas, los tiempos de viaje total hasta el Intercambiador de Moncloa están en torno a 30 minutos, lo que proporciona una gran calidad de servicio y hace que la cuota modal del autobús interurbano sea superior a la de otros municipios.

La actual parada más cercana en la Avenida de Madrid está a una distancia andando de 350-400 metros de las manzanas de viviendas colectivas y a unos 550-650 metros de las áreas de viviendas unifamiliares, de forma que la captación relativa del transporte público sobre las primeras será algo mayor.

Las paradas en Villanueva del Pardillo pertenecen a la zona tarifaria B3 del CRTM.

Existen otras diversas paradas de autobús en el ámbito de estudio. La cobertura de estas paradas es de 300 y 600 metros a la redonda, por lo que se puede decir que hay una buena cobertura y accesibilidad en la zona al transporte público.

Con respecto a la movilidad no motorizada se desagrega entre el modo peatonal y el ciclista, fundamentalmente para los viajes internos en el núcleo urbano. La geografía del entorno y la dimensión de la zona urbana hace que los desplazamientos a pie sean habituales para viajes internos al núcleo urbano y también para acceder a las paradas de autobús interurbano. En sentido Norte-Sur caminando se tardará alrededor algo menos de unos 20 minutos en cruzarlo, mientras que, en sentido Este-Oeste, se tardará alrededor de 10 minutos.

Capítulo 2. NUDOS CRÍTICOS DE MOVILIDAD

El sistema viario del núcleo urbano de Villanueva del Pardillo tiene como nodos críticos las glorietas de acceso por la M-509 / Avenida de Madrid por el Este y el Oeste, ya que recogen todo el tráfico de penetración al entorno urbano, junto con el tráfico pasante y también tráfico interno entre las áreas al Norte y Sur de la Avenida de Madrid. Es decir, los accesos viarios principales al núcleo urbano se articularían a partir de la carretera autonómica M-509 mediante dos glorietas ubicadas al Este y Oeste. La adecuada funcionalidad de estas glorietas resulta clave para la movilidad en vehículo privado a gran parte del núcleo urbano.

El tráfico en la M-509 en el entorno de Villanueva del Pardillo tiene una estructura típica de zonas eminentemente residenciales con gran generación de viajes por motivo de trabajo y estudios hacia zonas de la primera Corona Metropolitana y del municipio de Madrid, de forma que la mayor intensidad se concentra en la hora punta de la mañana mientras que la punta de la tarde está más extendida en el tiempo y tiene un menor valor en términos de intensidad horaria.

Con respecto a los conteos realizados en las entradas y salidas de las glorietas para el estudio del tráfico en los accesos del municipio se pueden destacar estos resultados en términos de intensidades:

- Las mayores intensidades de tráfico se registran en la glorieta Este que es aquella por la que se accede a más municipios con importancia de alrededor en las horas punta, que son entre las 7:30 y 9:00 de la mañana y entre las 18:30 y 19:30 de la tarde, coincidiendo con la entrada y salida de los lugares de trabajo.
- La presencia de vehículos pesados se concreta en el movimiento de autobuses interurbanos del CRTM y camiones de obra con un porcentaje aproximado del 5% en las horas de mayor intensidad.
- El movimiento de motoristas y ciclistas es muy reducido, de aproximadamente un 1%.
- Los pasos de cebra ubicados junto a los accesos de las glorietas tienen un flujo reducido y no afectan a la funcionalidad de la glorieta.
- En la glorieta Oeste se producen algunas paradas en la salida por la Avenida de Madrid por la mañana y los periodos punta de mayor intensidad tienen lugar en horas muy similares a los de la glorieta Este.

Capítulo 3. ANÁLISIS DE MOVILIDAD

A corto y medio plazo, el sistema de movilidad metropolitano se verá afectado por actuaciones como la implantación de ZBE en municipios de más de 50.000 habitantes, la mejora de las condiciones para la movilidad ciclista, el aumento de la calidad del servicio del transporte público, etc.

Resulta, por tanto, bastante plausible considerar para el escenario post-operacional en el nuevo sector un reparto modal para viajes internos con mayor uso de la bicicleta y del modo peatonal teniendo en cuenta que el promedio de distancia de los viajes internos es de menos de 700 m, así como un reparto modal para viajes externos con mayor uso del transporte público, siempre dentro de límites razonables y sin captaciones modales significativas sobre el vehículo privado que seguiría representando más de dos tercios de los viajes externos.

La ocupación de los vehículos privados en los viajes generados por las nuevas viviendas se mantendría en los valores actuales: 1,60 para viajes internos y 1,16 para viajes externos.

En cuanto a los viajes atraídos por otros posibles usos en el área del SUZ II-7, se tratarían casi en su totalidad de viajes internos y con una ocupación promedio por vehículo de 1,5 para visitas/clientes y de 1,1 para los empleados:

- El suelo terciario definido para el SUZ II-7 tendrá probablemente un uso de residencia de mayores. A efectos del estudio de movilidad se considera una ratio de una persona residente por cada 25 m² edificables y de 1 empleado por cada 2 residentes.
- A efecto sólo de este estudio de movilidad y a falta de otra información, se considera que dentro de la parcela de Sistema General No Adscrito sin uso asignado podría ubicarse un centro de salud local como atractor de viajes.
- En el caso de viajes asociados a un centro sanitario local, la ratio de consultas sanitarias (medicina, pediatría, enfermería, análisis) por habitante en 2019 estuvo en el entorno de 6 anuales, según la información estadística del Observatorio de resultados del Servicio Madrileño de Salud para el área en la que se incluye Villanueva del Pardillo.
- En el caso del terciario comercial del SUZ II-8, los datos del Catastro correspondiente a 2018 indicaban una superficie de inmuebles comerciales en el municipio de 78.320 m² y de la EDM 2018 se obtenía un total de viajes atraídos por motivo compra de 1.528. Es decir 1 viaje atraído (ida+vuelta) por cada 25 m² de inmueble comercial.
- Para los viajes por empleo asociados con el terciario comercial, la ratio se obtiene del total de empleos registrados por la EDM 2018 (2.774 empleos) entre el total de superficie de actividades económicas y administrativas (297.441 m² desde oficinas hasta talleres). Se obtiene así, 1 viaje atraído (ida+vuelta) por cada 54 m².

La movilidad del sector se desglosará fundamentalmente en viajes generados de los residentes y viajes atraídos por un posible centro de salud, y el Tanatorio y Cementerio de Villanueva del Pardillo ubicados en las parcelas de Sistema General No Adscrito.

A efectos del análisis de movilidad, el máximo potencial de viajes del desarrollo se alcanza con un 90% de viviendas ocupadas y una ocupación media por vivienda de 3 personas con movilidad.

Para los viajes generados por los residentes, se utilizan también como referencia las ratios obtenidas del análisis de los resultados de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad de la CAM 2018 en el mismo municipio, ya que las características urbanísticas y residenciales son muy similares.

Con esta información se logra caracterizar los viajes entre los accesos Oeste y Este por la M 509 de forma que sobre el total de viajes-vehículo generados resulta un porcentaje aproximado de un 10% para los viajes con el Oeste, un 64% para el Este y un 26% como viajes internos. Los viajes en hora punta de mañana (de 7:30 a 8:30) representan un 26,5% de los viajes diarios.

En lo que respecta a los viajes atraídos por el posible centro de salud que podría ubicarse en la parcela de Sistema General No Adscrito ubicada dentro del SUZ II-7 para dar servicio al área sur del núcleo urbano en el futuro, aproximadamente 10.000 habitantes, las características y cifras de movilidad asociada serían las siguientes:

- Viajes anuales estimados de usuarios: 120.000 (asociados a las 60.000 consultas).
- Viajes promedio de usuarios en día laborable (220 días): 545.
- Viajes internos de la parte sur del núcleo urbano.
- Porcentaje de viajes de usuarios en vehículo privado: 38,8% (mismo porcentaje que para el conjunto de los viajes internos según la EDM 2018).
- Porcentaje de viajes en hora punta de mañana: 33%.

Esto hace que la actividad del centro de salud lleve asociado un total de 70 viajes-vehículo en hora punta de mañana, como cifra representativa de demanda. Serían viajes generados de los domicilios pero que después de la consulta se distribuirían entre los diferentes orígenes (interno, Este M-509 y Oeste M-509) de la misma forma que los viajes asociados con los domicilios.

Por otro lado, los viajes en período punta de día laborable asociados con la ampliación del Tanatorio y Cementerio son mínimos. Se hace notar que los viajes vehículo en período punta del Centro Educativo Antavilla School están ya incluidos en la matriz de viajes del escenario pre-operacional sobre la que se añade la matriz de viajes del escenario post-operacional.

Para la hora punta de tarde, los viajes-vehículo son fundamentalmente de entrada al área de forma que suponen el 15,5% de los viajes diarios generados de vuelta según los datos de la EDM 2018 en la zona.

El análisis de capacidad de las glorietas Oeste y Este y añadiendo los nuevos tráfico del sector SUZ II-7 y SUZ II-8, muestra que el empeoramiento del nivel de servicio no resulta sustancial, de esta manera las demoras en los accesos se mantendrían en valores razonables.

Título III. DIAGNÓSTICO

Capítulo 1. DIAGNÓSTICO SECTORIAL

1.1. Planeamiento urbanístico y territorial

El planeamiento general que regula el sector SUZ II-7 es el **Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Villanueva del Pardillo**, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 8 de enero de 1998. En él, se clasifica este ámbito como **Suelo Urbanizable** (Sectorizado, conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid), con una superficie bruta de 82.285 m² y una edificabilidad máxima de 27.357 m²c.

Los objetivos de la ficha buscan un desarrollo equilibrado en las áreas de crecimiento residencial, incluyendo al menos un 20% de viviendas protegidas. Se establecen coeficientes de homogeneización para distintas tipologías, con 1,00 para vivienda unifamiliar adosada y 0,90 para vivienda colectiva. Además, se fija un Aprovechamiento Tipo de 0,3360 UA/m²s para todos los sectores del segundo periodo, permitiendo a los propietarios patrimonializar el 90% de este.

Posteriormente, con el objetivo de redefinir las condiciones de los sectores de suelo urbanizable del segundo periodo (SUZ II), se aprueba la Resolución de 2 de enero de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid relativo a la **Modificación Puntual número 3** del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo (Ac. 398/01). Se plantea con la modificación la necesidad de incorporar tipologías edificatorias en altura con el objetivo de aumentar las cesiones de redes públicas en los sectores, estableciendo como límite para estas edificaciones las tres alturas. Con las nuevas tipologías, se define una edificabilidad máxima de 28.160 m²c, manteniendo igualmente el aprovechamiento en 0,3360 UA/m²s.

En cuanto al planeamiento territorial, cabe mencionar que los principales planes estratégicos versan sobre la implementación a distintas escalas de iniciativas de desarrollo urbano sostenible (Agenda 2030, Agenda Urbana Española, Planificación Estratégica Territorial de la Comunidad de Madrid, ...), políticas de vivienda y regeneración urbana, economía sostenible, nuevas tecnologías, cambio climático, medio ambiente, ...

1.2. Afecciones sectoriales y servidumbres

El desarrollo urbanístico del sector SUZ II-7 está condicionado por restricciones hidráulicas conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Dentro del ámbito se ha identificado un curso de agua superficial que desemboca en el arroyo de los Palacios, bajo la jurisdicción de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Tras el correspondiente estudio hidrológico, el plano "PI-05. Legislación Ambiental y Afecciones Sectoriales" delimita su zona de Dominio Público, así como las franjas de protección establecidas por la normativa: una zona de servidumbre de cinco metros de ancho, destinada al uso público, y una zona de policía de 100 metros, donde se regularán los usos del suelo y las actividades permitidas. Cualquier intervención en estas áreas requerirá una evaluación favorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

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

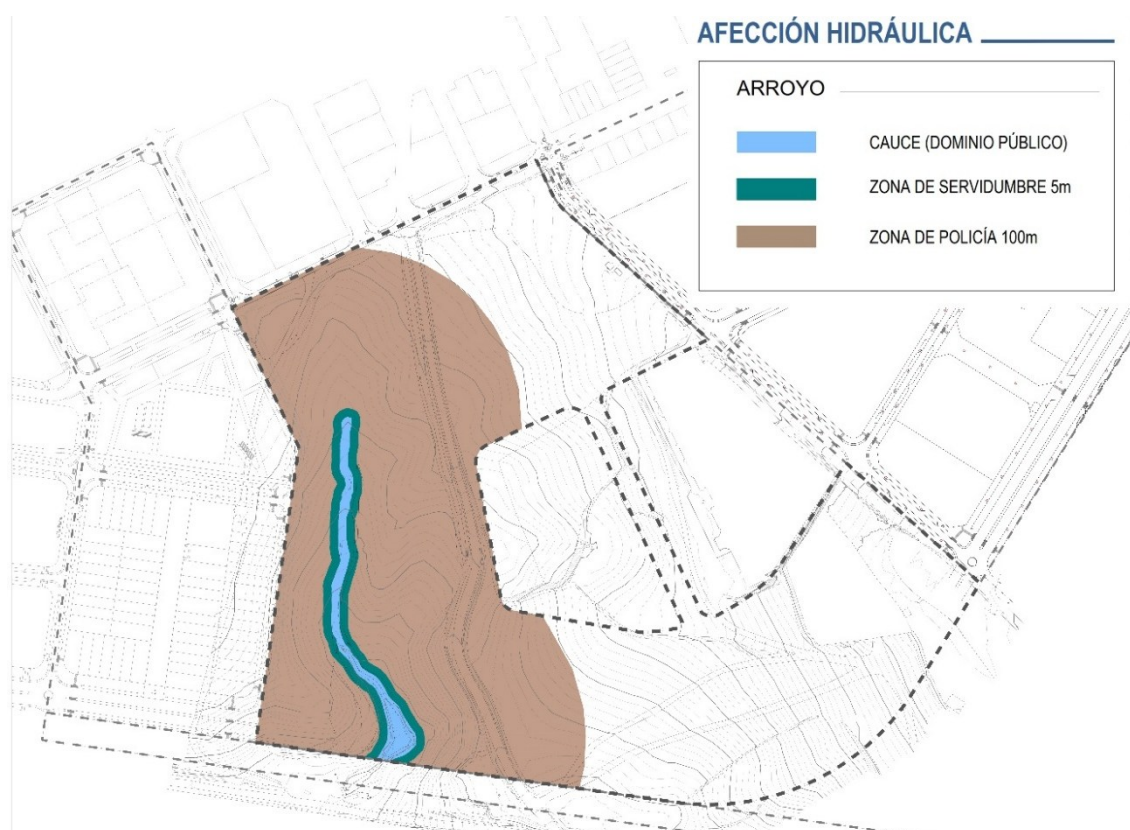


Figura 14. Afección Hidráulica del cauce existente en el ámbito

1.3. Medio natural

La topografía es uno de los principales condicionantes del ámbito sector SUZ II-7 y aunque la mayor parte de su superficie cuenta con una orografía adecuada para la urbanización, con pendientes inferiores al 10%, se contemplan dos puntos conflictivos:

- El extremo suroeste queda marcado en paralelo al actual Camino de la Ermita por pendientes de hasta el 45%, pudiendo apreciarse el ensanchamiento del curso de agua superficial. Esta zona de vaguadas de agua delimita su zona de máxima crecida ordinaria en el plano "PI-05. Legislación Ambiental y Afecciones Sectoriales".
- El límite este del ámbito, linda con el Tanatorio Municipal de Villanueva del Pardillo a través de un talud con pendientes superiores al 45% en todo su trazado.

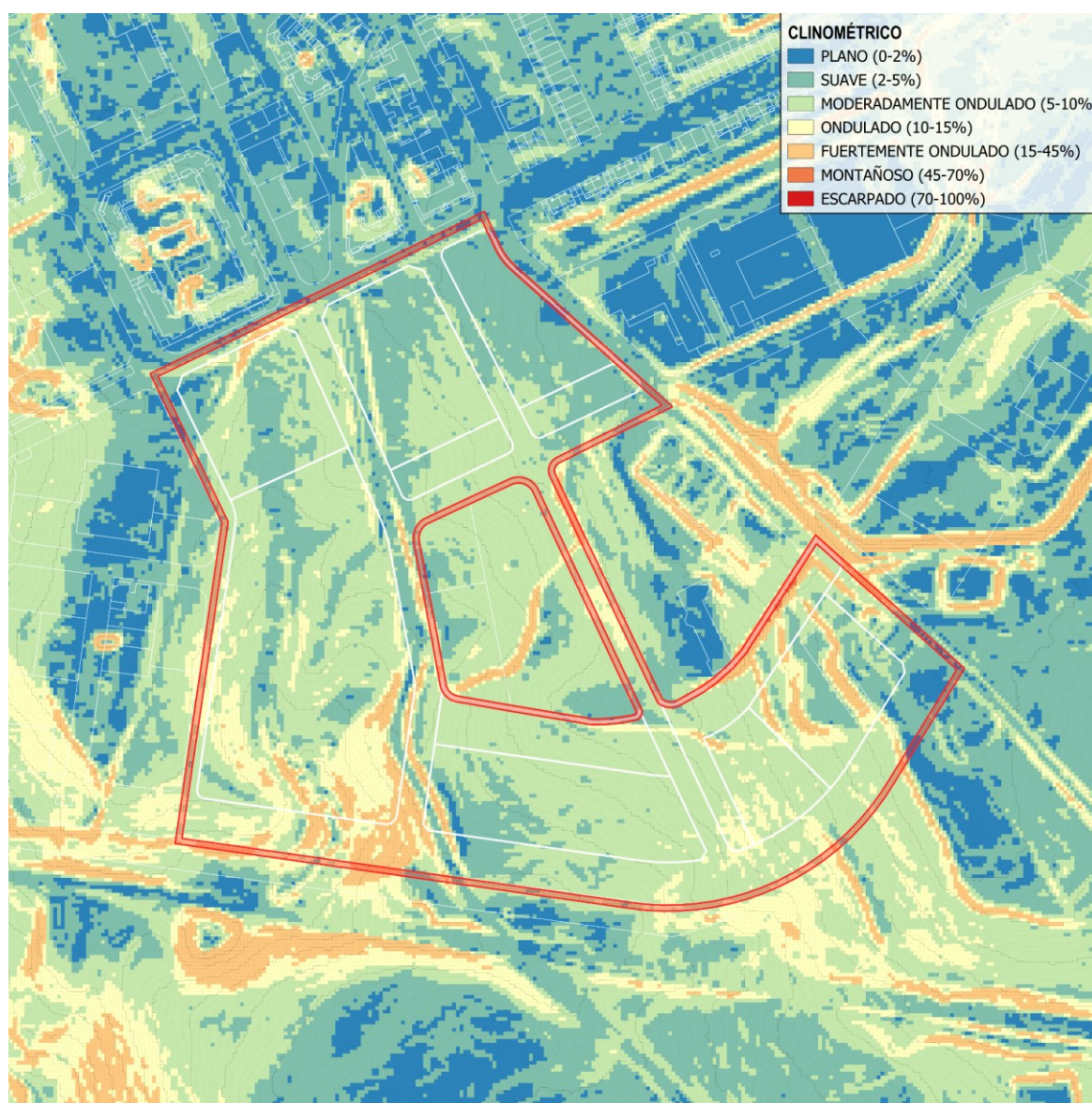


Figura 15. Plano clinométrico del ámbito. Elaboración propia

La ordenación deberá garantizar que estas zonas se encuentren integradas en zonas verdes y espacios libres, promoviendo el mantenimiento de la escorrentía natural sobre el terreno.

Finalmente, otro de los aspectos medioambientales más relevantes es la vegetación existente en el ámbito. Se ha realizado un análisis mediante trabajo de campo ubicando todas las especies arbóreas existentes. Se procurará en la ordenación del ámbito que dichas especies, especialmente las de mayor porte, se integren en zonas verdes y espacios libres para promover su conservación.

1.4. Medio físico territorial y urbano

El ámbito del sector SUZ II-7 se encuentra ubicado en el término municipal de Villanueva del Pardillo, en la zona noroeste de la Comunidad de Madrid. El municipio queda enmarcado por el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y es atravesado por la carretera M-509, que conecta otros municipios del entorno metropolitano.

Este sector se localiza en un entorno de transición entre el tejido urbano consolidado de Villanueva del Pardillo y los espacios rústicos no urbanizables sin interés específico, convirtiéndose en un ámbito estratégico para la planificación territorial del municipio. Su situación en la periferia de la corona metropolitana de Madrid y su cercanía a municipios como Majadahonda, Las Rozas y Villanueva de la Cañada refuerzan su atractivo residencial y su potencial de desarrollo.

El sector cuenta con una serie de condicionantes urbanísticos derivados de su integración con el tejido urbano preexistente y su relación con el entorno natural. La infraestructura viaria de la zona se articula en torno a la carretera M-509 y su conexión con la M-50, lo que facilita su acceso a la red de transporte metropolitana. Además, las redes de infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas) se encuentran desarrolladas en el entorno inmediato, favoreciendo su viabilidad urbanística.

Uno de los principales desafíos para la ordenación del Sector SUZ II-7 radica en la necesidad de garantizar una transición armónica entre la trama urbana consolidada y el espacio natural en que se inserta, asegurando la conectividad ecológica y la sostenibilidad ambiental del desarrollo. En este sentido, se plantea la integración de corredores verdes que faciliten la conexión entre los espacios libres del sector y los colindantes, promoviendo un modelo de urbanización respetuoso con el entorno natural y acorde con las directrices del planeamiento territorial vigente.

1.5. Movilidad urbana

El entorno urbano donde se asienta el sector SUZ II-7, se encuentra integrado en la actualidad en las redes de transporte público existentes a escala metropolitana, contando con una buena accesibilidad a la capital y a otros municipios cercanos mediante la red de autobuses interurbanos. El trazado de la carretera M-509 discurre cercano como travesía urbana al norte del ámbito, conectando con la carretera M-503 al oeste del núcleo urbano y sirviendo como enlace al sur con la M-50.

La M-509 también sirve como eje estructurante para la movilidad de la zona, facilitando la conexión con otras infraestructuras clave de la red viaria, como la M-40 y la M-30, que son fundamentales para los desplazamientos tanto dentro del municipio como en la periferia metropolitana. El sector dispone de una buena accesibilidad para los desplazamientos en tráfico rodado, facilitando el acceso a los principales núcleos urbanos de la Comunidad de Madrid.

Dentro del sector, se plantea la creación de una red interna de vías que facilite la circulación entre las distintas zonas del ámbito y su entorno. En función de los siguientes condicionantes, se plantea la estructura viaria interior, en coherencia y continuidad con los ejes preexistentes:

- La Ronda de Aulencia dispone al norte del sector con un único carril de 3,5 m en dirección oeste-este, que se ampliará a dos carriles por sentido en el Plan Parcial. Además, se observa que en los márgenes de esta vía existen aparcamientos informales que no están regulados ni desarrollados adecuadamente, lo que contribuye a una ocupación desordenada del espacio viario.
- Será necesaria la conversión del trazado transversal del Camino de la Ermita en una vía urbana, potenciando las conexiones transversales y la movilidad sostenible (apoyados en la amplia red de zonas verdes del ámbito) y favoreciendo la movilidad sostenible con la incorporación de sendas peatonales y carriles bici y permitiendo una mejor conexión entre el casco urbano consolidado y las nuevas áreas de desarrollo.
- El sector SUZ II-6 compartirá con el sector SUZ II-7 un viario que se encuentra proceso de ejecución, similar al sector SUZ II-8, que se encuentra ejecutado, pero en proceso de recepción. Estos viarios supondrán la principal conexión con el entorno en dirección norte-sur.
- 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 conjunto, estas vías, junto con las infraestructuras en ejecución, aseguran que el Sector SUZ II-7 tenga una buena conectividad tanto interna como externa, facilitando su integración con los desarrollos cercanos y mejorando la movilidad en el área.

1.6. Medio socioeconómico

Para obtener una visión precisa del contexto en el que se plantea este desarrollo urbano, se analizan los principales datos socioeconómicos en cuanto a **demografía** y **economía**, considerando también el conjunto autonómico cuando se estima necesario. Las principales conclusiones extraídas son las siguientes:

- **Evolución de la población:** Villanueva del Pardillo ha experimentado un crecimiento demográfico significativo desde finales del siglo XX. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la población pasó de 6.431 habitantes en 2001 a 17.994 en 2024, reflejando un incremento notable en las primeras décadas del siglo XXI. Este crecimiento se ha estabilizado en los últimos años, con un aumento anual del 1,4% entre 2021 y 2024. Se prevé que la población de Villanueva del Pardillo crezca considerablemente en las próximas décadas, por los suelos residenciales pendientes de desarrollo y ocupación: en los sectores SUZ II-5, II-6 y II-8, en el entorno del Plan Parcial del Sector SUZ II-7.
- **Densidad de población:** La densidad de población en Villanueva del Pardillo es de 709,8 habitantes por km², según datos de 2024. Esta cifra es inferior a la de los municipios más urbanos del entorno (Las Rozas de Madrid, Majadahonda, Villanueva de la Cañada...), lo que refleja un desarrollo con menor grado de compactación y una mayor presencia de espacios abiertos.

- **Distribución por franjas de edad:** La estructura poblacional muestra una tendencia al envejecimiento, con una proporción creciente de habitantes en edades adultas y una disminución en los grupos más jóvenes, tal y como se puede observar en la tendencia del entorno a la evolución a los saldos vegetativos negativos en las últimas décadas, lo que sugiere la necesidad de políticas orientadas a la natalidad y apoyos a la población más joven y vulnerable.
- **Procedencia de los habitantes:** La mayoría de los residentes en Villanueva del Pardillo son originarios de la Comunidad de Madrid, seguidos por personas nacidas en otras regiones de España y una minoría de extranjeros. Este perfil indica una comunidad relativamente homogénea con fuertes vínculos regionales.
- **Renta neta media por hogar:** El Indicador de Renta Disponible Bruta Municipal per cápita en Villanueva del Pardillo fue de 22.305 euros en 2022, ligeramente por encima de la media de la Comunidad de Madrid y del entorno, que se situaron en 21.775 euros y 20.553 euros, respectivamente, reflejando un nivel adquisitivo medio-alto en el municipio.
- **Producto Interior Bruto por sectores de actividad:** La economía local se caracteriza por una predominancia del sector terciario, con énfasis en el comercio y servicios y presencia de algunas infraestructuras deportivas y educativas que contribuyen a la actividad económica del municipio, especialmente en el sector SUZ I-11. La actividad industrial queda relegada con amplias superficies de suelo vacante, al sector SUZ I-12, destacando ambos ámbitos por su conexión al núcleo urbano desde la carretera M-509
- **Evolución del número de trabajadores afiliados a la Seguridad Social:** Tras la crisis financiera de 2008 y la posterior recuperación, el número de afiliados ha mostrado una tendencia positiva. Aunque no se disponen de datos específicos recientes en las fuentes consultadas, la estabilidad económica y el crecimiento poblacional sugieren una mejora en los niveles de empleo. El número de establecimientos dedicados a actividades económicas sigue los mismos patrones que el de las personas ocupadas, con una gran reducción del nº de propiedades dedicadas a actividades productivas después de la crisis del 2008, dato que aumentó repentinamente por el efecto rebote de la bajada de precios en el sector inmobiliario, hasta llegar a la Pandemia de Covid-19, momento en el que se estanca el crecimiento.
- **Evolución del número de parados:** La tasa de desempleo en Villanueva del Pardillo ha disminuido en los últimos años, situándose en un 5,17% en febrero de 2025, con 573 personas desempleadas. Este porcentaje es inferior a la media nacional, indicando una situación laboral relativamente favorable en el municipio.

En cuanto al análisis de los principales datos estadísticos relativos a **vivienda** en Villanueva del Pardillo, se observa lo siguiente:

- **Evolución del número de viviendas:** El municipio experimentó un auge en la construcción de viviendas en las décadas previas a 2008. Posteriormente, la actividad constructora se paralizó debido a la crisis financiera, aunque en el municipio se han retomado los proyectos de vivienda (pendientes de ejecución).

- **Precios de la vivienda:** Los precios de la vivienda en Villanueva del Pardillo han seguido la tendencia general de la Comunidad de Madrid, con una caída entre 2008 y 2014 y un repunte sostenido hasta la actualidad. La demanda constante y la oferta limitada han contribuido al incremento de los precios en el mercado inmobiliario local.
- **Vivienda protegida:** La oferta de vivienda protegida ha sido limitada en los últimos años. Sin embargo, se han desarrollado proyectos recientes, como una promoción de 60 viviendas de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) en régimen de cooperativa, destinadas a facilitar el acceso a la vivienda a sectores de población con ingresos medios.

De este análisis se puede extraer que el mercado inmobiliario en Villanueva del Pardillo ha experimentado una recuperación moderada desde la crisis de 2008, con una oferta de vivienda nueva limitada que ha influido en el aumento de los precios. La promoción de vivienda protegida sigue siendo un desafío para atender la demanda de sectores con menor capacidad adquisitiva.

1.7. Dotaciones

En la siguiente tabla se incluye el estudio comparativo de los equipamientos existentes en el área de influencia del sector SUZ II-7 con los estándares de calidad urbana establecidos en el presente estudio. Se recoge en verde aquellos grupos que permiten un correcto abastecimiento de servicios a los ciudadanos, mientras que en amarillo se recogen los que no alcanzan los estándares y en rojo los grupos que no están representados en el ámbito de estudio.

Según los estándares extraídos del estudio publicado en 1997 por el Ministerio de Fomento “La Ciudad de los Ciudadanos”, el análisis se realizará considerando a mayores los servicios urbanos y espacios de carácter intermedio y comunitario que no cumplen con una condición pauta de equipamiento, entre los que se destacan servicios administrativos.

El tamaño del municipio de Villanueva del Pardillo no supera los 20.000 habitantes y por la extensión del núcleo urbano sobre el que se dispone el análisis, no procede considerar equipamientos a escala ciudad. Para obtener parámetros más cercanos a la realidad local del tejido urbano, los equipamientos con tipología propia de ciudad que entren en el área de influencia del sector SUZ II-7 son adaptados a su análogo en la escala barrio-ciudad.

EQUIPAMIENTOS (DIAGNÓSTICO)								
Grupo de equipamientos		Superficie		Pob.	Ratio actual		Ratio recomendación	
Escala	Tipología	m²c	m²s	hab	m²c/hab	m²s/hab	m²c/hab	m²s/hab
SOCIAL								
Barrio	Hogares, clubs y centro día 3º Edad	791	1.384	20.000	0,0396	0,0692	0,2100	0,1000
Barrio-ciudad	Centros de Servicios Sociales	0	0	50.000	0,0000	0,0000	0,0500	0,0250
	Centros de bienestar social especializados	782	783	50.000	0,0156	0,0157	0,0500	0,0250
	Centros residenciales para mayores	9.286	13.009	50.000	0,1857	0,2602	0,4200	0,2100
Total		10.859	15.176		0,2409	0,3451	0,7300	0,7300
CULTURAL								
Barrio	Bibliotecas de barrio	0	0	20.000	0,0000	0,0000	0,0400	0,0200
	Centro cívico-cultural monofuncional	0	0	20.000	0,0000	0,0000	0,1350	0,0975
Barrio-ciudad	Centro cultural polifuncional	3.306	16.876	50.000	0,0661	0,3375	0,2000	0,1000
	Centros de culto	3.696	4.099	50.000	0,0739	0,0820	0,0500	0,0250
	Bibliotecas de barrio-ciudad	0	0	20.000	0,0000	0,0000	0,0400	0,0200
Total		7.002	20.975		0,1400	0,4195	0,4650	0,2625
DEPORTIVO								
Local	Deportivos básicos	0	15.806	5.000	0,0000	3,1612	0,3500	0,3500
Barrio	Pequeños complejos al aire libre	3.065	8.456	20.000	0,1533	0,4228	0,1000	0,0700
	Pequeños complejos cubiertos	4.006	7.042	20.000	0,2003	0,3521	0,0155	0,0100
Barrio-ciudad	Polideportivos	4.144	46.342	50.000	0,0829	0,9268	0,9500	0,9100
Total		11.215	77.646		0,4365	4,8629	1,4155	1,3400
EDUCATIVO								
Barrio	Escuelas Infantiles	2.170	5.400	20.000	0,1085	0,2700	0,1200	0,3100
	Centros de Educación Primaria	18.220	35.422	20.000	0,9110	1,7711	0,3100	0,4100
	Centros de ESO	5.962	13.015	20.000	0,2981	0,6507	0,3800	0,7000
Barrio-ciudad	Centros de Bachillerato y FP	10.656	14.219	50.000	0,2131	0,2844	0,2200	0,2500
	Adultos, e. especial y ocupacional	405	327	50.000	0,0081	0,0065	0,3000	0,1500
Total		37.413	68.383		1,5388	2,9827	1,3300	1,8200
SANITARIO								
Barrio	Centros de salud, urgencias y monográficos	2.174	1.912	20.000	0,1087	0,0956	0,1000	0,0500
Barrio-ciudad	Centro de salud especializado	7.968	4.035	50.000	0,1594	0,0807	0,0700	0,0350
	Hospital especializado	0	0	50.000	0,0000	0,0000	0,2000	0,1000
Total		10.142	5.947		0,2681	0,1763	0,3700	0,1850

Tabla 1. Equipamientos (diagnóstico). Fuente: Elaboración propia

En conclusión, se puede determinar tras realizar el estudio del estado actual de los equipamientos en el área de influencia del sector SUZ II-7, que esta zona alcanza unos niveles de dotación general adecuados, aparecen **carencias principalmente de equipamientos sanitarios y sociales de escala de barrio-ciudad**, ya que en la zona analizada no existe ninguna instalación de estas características, aunque los centros del municipio están equipados para complementarse entre sí, aunque lo más destacable es la **ausencia de bibliotecas a escalas de barrio o ciudad**. Cabe destacar el **elevado ratio de superficies destinadas a**

usos culturales y deportivos respecto al reducido ratio de superficies construidas, basado en elementos no computables como pistas deportivas al aire libre o espacios abiertos polifuncionales.

1.8. Patrimonio Histórico-Cultural-Etnográfico

El sector SUZ II-7 presenta elementos catalogados como bienes de interés cultural ni yacimientos arqueológicos susceptibles de protección. La única referencia al patrimonio histórico-cultural es el “Cordel Segoviano”, una vía pecuaria en proceso de desafección que no genera incompatibilidades dentro del ámbito. No obstante, y en cumplimiento de la Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural, será imprescindible la implementación de un control arqueológico y paleontológico riguroso durante el movimiento de tierras en la fase de urbanización, garantizando así la adecuada supervisión y preservación de cualquier hallazgo de relevancia.

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 2. DIAGNÓSTICO GENERAL. NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN

2.1. Síntesis del diagnóstico sectorial

El ámbito SUZ II-7 se localiza dentro del término municipal de Villanueva del Pardillo, rodeado de diversas infraestructuras urbanas y periurbanas que favorecen su desarrollo. Este sector presenta una situación de transición entre áreas urbanizadas y terrenos sin una función clara, lo que genera un espacio intermedio sin un uso definido ni una planificación que permita su integración en la trama urbana circundante. El sector queda regulado urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Villanueva del Pardillo (1998) y la modificación puntual 3 del año 2002. El presente Plan Parcial desarrollará y adaptará las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente.

El planeamiento urbanístico vigente establece directrices para la dotación de infraestructuras y equipamientos en la zona, pero se ha detectado un déficit en algunas dotaciones públicas y servicios comunitarios, en especial de equipamientos sanitarios y sociales de escala de barrio-ciudad. La zona cuenta con buena conectividad territorial mediante las redes carreteras y autobuses interurbanos.

Respecto a los datos socioeconómicos analizados, la población no ha dejado de crecer y actualmente se encuentra en un proceso de envejecimiento gradual que comenzó décadas atrás, tras la crisis financiera de 2008, con unos grupos de edad mayoritario entre los 40 y 60 años. En cuanto a la economía, se sitúa por encima de los datos medios nacionales en cuanto a renta media por hogar y por tasas de ocupación, con mejores indicadores económicos que otras áreas en el entorno rural.

La topografía del ámbito es uno de los principales condicionantes para establecer la ordenación del ámbito, ya que parte de los terrenos cuentan con unos importantes desniveles, con pendientes superiores al 45%, disponiéndose, no obstante, la mayor parte del ámbito con una orografía, con pendientes inferiores al 10%.

No hay importantes afecciones sectoriales condicionando el ámbito, a excepción del curso de agua superficial que desemboca en el arroyo de los Palacios, discurriendo el margen oeste del sector. No obstante, la planificación urbana deberá considerar estrategias de sostenibilidad para garantizar la conservación de los recursos naturales y la integración de espacios verdes en el diseño del sector.

2.2. Necesidad de la actuación

El desarrollo del ámbito SUZ II-7 responde a la necesidad de ordenar y dotar de infraestructuras adecuadas a un espacio con gran potencial de consolidación urbana. La actuación urbanística es fundamental para garantizar la integración del sector en la ciudad y mejorar su funcionalidad. Entre los aspectos clave que justifican la intervención, se encuentran:

- La integración del sector en el tejido urbano, evitando discontinuidades con los sectores colindantes, actualmente en proceso de desarrollo, lo que contribuirá a mejorar la calidad de vida del entorno.
- La accesibilidad a los sistemas generales ya delimitados en el entorno del sector, los cuales en la actualidad carecen de conexión con la red viaria urbana.

- La cesión gratuita y urbanizada de espacios libres públicos y parcelas destinadas a equipamientos de red local en favor del Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo.
- La ejecución del tramo correspondiente al sector SUZ II-7 del vial de borde previsto en el PGOU, permitiendo una mejora en la movilidad del núcleo urbano.
- La incorporación de nueva oferta residencial en un mercado con alta demanda, evidenciada por el incremento del valor inmobiliario en los últimos años. Además, se prevé que el 30% de la edificabilidad residencial se destine a vivienda protegida en una localización central dentro del municipio, facilitando así el acceso a la vivienda a los residentes de Villanueva del Pardillo.

2.3. Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades

2.3.1. Debilidades

- La topografía del ámbito presenta algunas zonas con fuertes desniveles, lo que condiciona la superficie efectiva apta para la urbanización y complejiza la ejecución del proyecto.
- Un cauce de agua superficie atraviesa longitudinalmente el oeste del ámbito, condicionando la futura ordenación.
- La situación del sector dentro de un enclave natural, aún sin afecciones sectoriales relevantes, impone restricciones en el desarrollo urbanístico, limitando la densidad y tipología edificatoria.

2.3.2. Amenazas

- Posible aislamiento respecto al municipio de Madrid, que puede generar una dependencia urbana e infraestructural con los ámbitos colindantes, pertenecientes a otros términos municipales.
- Urbanización pendiente de ejecución del viario que une los sectores SUZ II-7 y SUZ II-6.
- Complejidad de adecuación en el margen sur del ámbito, situado en paralelo al Cordel Segoviano.
- La presión urbanística sobre los espacios periféricos podría derivar en la falta de una estrategia clara para la integración del paisaje y los espacios abiertos, generando la fragmentación del territorio y una pérdida de cohesión en el tejido urbano.
- La proximidad a espacios protegidos implica la necesidad de evaluar con detalle el impacto ambiental de cualquier actuación en el ámbito.
- La posible saturación de las infraestructuras existentes en el municipio, como centros educativos, sanitarios y redes viales, podría generar problemas en la calidad de vida de los futuros residentes si no se refuerzan adecuadamente.

- El riesgo de incendios forestales en la zona, especialmente en los meses de verano, supone un factor de seguridad a considerar en la planificación y diseño de espacios abiertos.

2.3.3. Fortalezas

- Ámbito sin usos actuales, que no cuenta con afecciones sectoriales relevantes en la mayor parte de su superficie. La disponibilidad de espacios infrautilizados ofrece oportunidades para la regeneración y revitalización del entorno.
- Ámbito inserto en una trama urbana consolidada o en desarrollo, con las principales redes de infraestructuras en funcionamiento. La ubicación del sector en una zona con potencial de crecimiento dentro del municipio facilita su integración en el desarrollo urbanístico planificado.
- La integración del sector con el resto del municipio permitirá consolidar un área urbana continua, reduciendo la fragmentación del tejido residencial y favoreciendo la movilidad.
- La demanda creciente de vivienda en Villanueva del Pardillo, en particular de vivienda protegida, favorece la rápida absorción del mercado de los desarrollos previstos en el sector.
- La incorporación de nuevos espacios destinados a equipamientos públicos y zonas verdes mejorará la calidad de vida de los futuros residentes y de la población del municipio en general, supliendo algunas carencias dotacionales de Villanueva del Pardillo.
- La incorporación de usos terciarios en bajos residenciales y parcelas exclusivas favorece el desarrollo económico de la zona.
- Cercanía a un importante nodo de comunicaciones y transporte, con buena accesibilidad mediante transporte público y privado a la zona del desarrollo. La proximidad a la red viaria principal favorece la accesibilidad y la conexión con otras áreas urbanas y metropolitanas.
- El área de estudio presenta una gran heterogeneidad paisajística, combinando elementos urbanos y rústicos, pudiendo aprovecharse los espacios de borde para potenciar la integración paisajística y mejorar la calidad del entorno urbano.
- La topografía del terreno permite desarrollar estrategias de ordenación adaptadas a su morfología para minimizar el impacto ambiental y mejorar la eficiencia urbanística.
- No existen hábitats de interés ni especies de flora protegidas dentro del ámbito de actuación, lo que facilita la planificación urbanística sin restricciones ambientales significativas.
- Número reducido de parcelas incluidas en el ámbito, que facilitará la tramitación y la toma de decisiones.

2.3.4. Oportunidades

- El desarrollo del sector contribuirá a cerrar la trama urbana del municipio, evitando vacíos urbanos y consolidando una estructura territorial más coherente.
- La red viaria en el entorno permite potenciar la movilidad sostenible y la conexión con otros núcleos urbanos mediante estrategias de transporte público y vías peatonales y ciclistas. La mejora de la movilidad, con la adecuación de nuevas vías y conexiones peatonales, favorecerá la integración del sector con el resto del municipio y con los servicios esenciales.
- La cercanía a espacios naturales protegidos como la Red Natura 2000 y el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama permite desarrollar estrategias de conexión ecológica y potenciar la integración ambiental del desarrollo urbano.
- La existencia de suelos infrautilizados y la tendencia de crecimiento del municipio ofrecen la posibilidad de implementar proyectos de desarrollo urbano bien planificados que minimicen el impacto ambiental, aplicando soluciones de diseño que mejoren la calidad ambiental de los espacios urbanos mediante la integración de zonas verdes y elementos naturales en la trama urbana.
- La planificación urbanística puede incluir medidas innovadoras en eficiencia energética y gestión de recursos, favoreciendo un modelo de desarrollo más sostenible.
- La construcción de nuevas viviendas, incluyendo un porcentaje significativo de vivienda protegida, contribuirá a mejorar el acceso a la vivienda en el municipio y a diversificar la oferta residencial, en un entorno con un mercado de vivienda tensionado por la demanda.
- Mejora de la red de dotaciones existentes, que permitirá incluir nuevas zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos al entorno, favoreciendo la cohesión social y de la renovación de la población con una consiguiente reducción de la tasa de envejecimiento en el entorno.
- Mejora de la actividad económica y comercial del entorno, permitiendo la implantación de usos terciarios compatibles con los residenciales. La puesta en valor del sector mediante un desarrollo ordenado y planificado incrementará su atractivo para residentes y empresas, potenciando el crecimiento económico local.