



# **BLOQUE I. VOLUMEN 1. MEMORIA INFORMATIVA DOCUMENTO DE AVANCE PLAN GENERAL DE VILLAR DEL OLMO**

**Autor del Encargo: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL OLMO**

Villar del Olmo (Madrid)

Julio de 2025

## ÍNDICE

<b>BLOQUE I. VOLUMEN1. MEMORIA INFORMATIVA.....</b>	<b>6</b>
Capítulo 0. Introducción .....	6
0.1. Formulación .....	6
0.2. Objeto y Necesidad del Plan.....	6
0.2.1. Necesidad del Plan General .....	6
0.3. Contenido del documento. ....	7
0.4. Equipo redactor .....	8
0.5. Planeamiento Vigente y Características Generales.....	9
0.5.1. Situación Jurídica del Planeamiento Vigente .....	9
0.5.2. Clasificación del selo en el planeamiento vigente .....	11
0.5.3. Planes especiales temáticos de alcance supramunicipal .....	13
0.6. Instrumentos de ordenación territorial vigentes .....	13
0.6.1. Planes de Ordenación Territorial de ámbito general .....	13
0.6.2. Planes con similares características de actuación .....	17
0.6.3. Planes de orden superior que pueden condicionar al desarrollo del Plan General. ....	17
0.6.4. Valoración Global .....	23
Capítulo 1. Información Sobre el término municipal.....	24
1.1. Encuadre Territorial .....	24
1.1.1. Datos básicos del municipio .....	25
1.1.2. Situación .....	25
1.1.3. Localización en áreas y comarcas.....	26
1.1.4. Localización en sistema sanitario. ....	31
1.1.5. Localización administrativa en partidos judiciales. ....	33
1.1.6. Las redes de transporte en el contexto territorial .....	34
1.2. Análisis del medio físico.....	40
1.2.1. El medio físico como soporte.....	40
1.2.2. Riesgos Naturales .....	65
1.2.3. Riesgos tecnológicos.....	72
1.2.4. Vegetación .....	73
1.2.5. Diversidad faunística .....	83
1.2.6. Análisis de los elementos y espacios naturales singulares .....	98
1.2.7. Análisis del Paisaje. Unidades paisajísticas.....	99
1.2.8. Calidad Ambiental .....	102
1.2.9. Medio Ambiente Sonoro .....	107
1.2.10. Calidad de Agua.....	108
1.2.11. Gestión del agua .....	109
1.2.12. Gestión del Residuos .....	110
1.3. Afecciones sectoriales .....	111
1.3.1. Carreteras .....	111
1.3.2. Red ferroviaria.....	112
1.3.3. Aguas.....	112
1.3.4. Vía pecuarias .....	113
1.3.5. Instalaciones eléctricas .....	115
1.3.6. Farmacias .....	117

1.3.7. Cementerios.....	118
1.3.8. Servidumbres civiles.....	118
1.3.9. Servidumbres aeronáuticas.....	118
1.3.10. Protecciones arqueológicas.....	119
1.4. Análisis socioeconómico del municipio de Villar del Olmo.....	122
1.4.1. Estructura demográfica.....	122
1.4.2. Estructura de la población de Villar del Olmo.....	130
1.4.3. Estructura económica.....	142
1.4.4. Conectividad en el municipio de Villar del Olmo.....	153
1.4.5. Conclusiones.....	155
1.5. Estudio del Patrimonio Histórico, Cultural y Etnográfico.....	156
1.5.1. Introducción.....	156
1.5.2. Bienes de interés Cultural (BIC).....	158
1.5.3. Bienes de Interés Patrimonial.....	160
1.5.4. Patrimonio arquitectónico.....	168
1.5.5. Patrimonio etnográfico.....	172
1.5.6. Patrimonio arqueológico.....	174
1.6. Infraestructuras territoriales.....	178
1.6.1. Red de Abastecimiento.....	178
1.6.2. Red de Saneamiento.....	181
1.6.3. Red de Suministro de Energía Eléctrica.....	185
1.6.4. Red de Alumbrado Público.....	186
1.6.5. Red de Gas.....	188
1.6.6. Red de Telecomunicaciones y Telefonía.....	188
1.6.7. Red de Gestión de Residuos.....	189
Capítulo 2. Análisis de la Estructura Urbana.....	191
2.1. Estructura Urbana.....	191
2.1.1. Génesis histórica.....	191
2.2. Estructura urbana, edificación y usos de los suelos actuales. Análisis de Ámbitos Urbanos.....	195
2.2.1. Introducción.....	195
2.3. Análisis pormenorizado. Ámbito 01. Casco.....	199
2.3.1. Origen y descripción de actual configuración.....	199
2.3.2. Dimensiones y características de viario.....	202
2.3.3. Tipología edificatoria.....	204
2.3.4. Alturas.....	209
2.3.5. Estructura de la propiedad. Análisis de Parcelario Actual y suelo vacante.....	210
2.3.6. Análisis de Aprovechamiento Actual. Edificabilidad.....	212
2.3.7. Equipamientos y Zonas Verdes.....	215
2.3.8. Patrimonio arquitectónico y yacimientos arqueológicos.....	216
2.3.9. Conclusiones del análisis del Ámbito 01. Casco.....	217
2.4. Análisis pormenorizado. Ámbito 02: Colonias.....	218
2.4.1. Origen y descripción de actual configuración.....	218
2.4.2. Viario: dimensiones y características.....	222
2.4.3. Tipología edificatoria.....	225
2.4.4. Alturas.....	229
2.4.5. Estructura de la propiedad. Análisis de Parcelario Actual y suelo vacante.....	231
2.4.6. Análisis de Aprovechamiento Actual. Edificabilidad.....	233

2.4.7. Equipamientos y Zonas Verdes .....	236
2.4.8. Patrimonio arquitectónico y yacimientos arqueológicos. ....	237
2.4.9. Conclusiones del análisis del Ámbito 02. Colonias .....	237
2.5. Análisis pormenorizado. Ámbito 03. Ensanche noreste .....	239
2.5.1. Origen y descripción de actual configuración.....	239
2.5.2. Viario: dimensiones y características.....	243
2.5.3. Tipología edificatoria .....	244
2.5.4. Alturas.....	246
2.5.5. Estructura de la propiedad. Análisis de Parcelario Actual y suelo vacante.....	247
2.5.6. Análisis de Aprovechamiento Actual. Edificabilidad .....	250
2.5.7. Equipamientos y Zonas Verdes .....	251
2.5.8. Patrimonio arquitectónico y yacimientos arqueológicos. ....	253
2.5.9. Conclusiones del análisis del Ámbito 03, Ensanche Noreste .....	254
2.6. Análisis pormenorizado. Ámbito 04. Ensanche noroeste .....	254
2.6.1. Origen y descripción de actual configuración.....	254
2.6.2. Viario: dimensiones y características.....	259
2.6.3. Tipología edificatoria .....	261
2.6.4. Alturas.....	263
2.6.5. Estructura de la propiedad. Análisis de Parcelario Actual y suelo vacante.....	263
2.6.6. Análisis de Aprovechamiento Actual. Edificabilidad .....	267
2.6.7. Equipamientos y Zonas Verdes .....	269
2.6.8. Patrimonio arquitectónico y yacimientos arqueológicos. ....	270
2.6.9. Conclusiones del análisis del Ámbito 04 Ensanche Noreste .....	271
2.7. Análisis pormenorizado Ámbito 05. Equipamientos .....	272
2.7.1. Origen y descripción de actual configuración.....	272
2.7.2. Viario: dimensiones y características.....	275
2.7.3. Tipología edificatoria .....	276
2.7.4. Alturas.....	277
2.7.5. Análisis de Parcelario Actual y suelo vacante. ....	277
2.7.6. Análisis de Aprovechamiento Actual. Edificabilidad .....	278
2.7.7. Equipamientos y Zonas Verdes .....	278
2.7.8. Patrimonio arquitectónico y yacimientos arqueológicos. ....	280
2.7.9. Conclusiones del análisis del Ámbito 05. Equipamientos.....	281
2.8. Análisis pormenorizado Ámbito 07. Urbanización Eurovillas .....	282
2.8.1. Origen y descripción de actual configuración.....	282
2.8.2. Viario: dimensiones y características.....	285
2.8.3. Tipología edificatoria .....	287
2.8.4. Alturas.....	288
2.8.5. Estructura de la propiedad. Análisis de Parcelario Actual y suelo vacante.....	289
2.8.6. Análisis de Aprovechamiento Actual. Edificabilidad .....	291
2.8.7. Equipamientos y Zonas Verdes .....	293
2.8.8. Patrimonio arquitectónico y yacimientos arqueológicos. ....	293
2.8.9. Conclusiones del análisis del Ámbito 07, Urbanización Eurovillas. ....	294
2.8.10. Resumen de los ámbitos analizados .....	295
2.9. Tendencias futuras de evolución de Población y Vivienda .....	297
2.9.1. Tendencia futura de valores de población .....	297
2.9.2. Análisis de la carga de población .....	302

2.9.3. Tendencia futura del parque de viviendas .....	311
2.9.4. Cálculo de la proyección del parque de viviendas .....	317
2.10. Redes de equipamientos existentes .....	323
2.10.1. Criterios para el cálculo de los elementos de redes públicas de equipamientos .....	326
2.10.2. Análisis de redes de equipamientos existentes.....	326
Capítulo 3. Diagnóstico .....	346
3.1. Conclusiones de la información urbanística.....	346
3.1.1. Los condicionantes del territorio .....	346
3.1.2. Problemática urbanística derivada del Planeamiento Vigente.....	347
3.1.3. Equipamientos y Zonas Verdes .....	348
3.2. Resumen de déficits, necesidades y potencialidades para la viabilidad y sostenibilidad del municipio .....	348

## BLOQUE I. VOLUMEN 1. MEMORIA INFORMATIVA

### Capítulo 0. Introducción

#### 0.1. Formulación

La formulación del Plan General de Villar del Olmo se realiza por el Ayuntamiento de Villar del Olmo con el objetivo de revisar su planeamiento general actual y adaptarlo a la legislación urbanística vigente tanto estatal como de la Comunidad de Madrid.

El objeto de la redacción del presente Documento de Avance es el de dar cumplimiento a la primera fase definida en el Pliego de Condiciones que rigió el proceso de contratación para la redacción y tramitación del Plan General de Villar del Olmo.

La redacción de este documento permite iniciar la tramitación ambiental al ser necesario para la solicitud de emisión de Informe de impacto territorial por parte del consejo del gobierno de la Comunidad de Madrid e Documento de alcance ambiental estratégico por parte del organismo ambiental, que tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del avance del plan general de Villar del Olmo

#### 0.2. Objeto y Necesidad del Plan

La formulación del Plan General de Villar del Olmo se efectúa por el Excmo. Ayuntamiento de Villar del Olmo para dar cumplimiento a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) que establece en su disposición transitoria tercera la obligatoriedad para las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de “adaptarse a esta ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor”.

Constituye a su vez, la revisión del planeamiento general de Villar del Olmo constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 28 de abril del 1992. La obsolescencia del planeamiento vigente, y el nulo desarrollo que ha tenido a lo largo de este período de tiempo, hacen imprescindible una profunda revisión del instrumento de planeamiento.

##### 0.2.1. Necesidad del Plan General

En este período de vigencia del planeamiento municipal de Villar del Olmo se han producido profundos cambios políticos, económicos y sociales con evidentes repercusiones en la vida social y en los aspectos territoriales y urbanísticos de toda la región madrileña y de la zona situada en el eje de la A-3 y R-3 en que se enclava Villar del Olmo.

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

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

En el periodo de vigencia de las NNSS de Villar del Olmo, más de 30 años, se ha consolidado la legislación en el modelo autonómico en materia territorial, ambiental y urbanística. En estos años se han producido cambios sustanciales en la cultura urbanística que, por sí mismos, también serían motivos suficientes para justificar la necesidad, conveniencia y oportunidad de que Villar del Olmo se dote con un planeamiento propio y elaborado desde el municipio, adaptado a la nueva cultura y ordenación urbanístico.

Entre los cambios que se han producido hay que resaltar el proceso de metropolización de la capital y de la extensión de sus actividades a lo largo de los corredores de acceso y de los anillos que la rodean. El crecimiento de las ciudades y núcleos situados en estos anillos está dando paso de forma paulatina a la propia expansión de estos anillos que, debido a la subida de los precios de la vivienda, trasladan la demanda y búsqueda de viviendas a pueblos vecinos. El municipio de Villar del Olmo se localiza cerca del eje que forman las autopistas A-3 y la R-3 y en el ámbito de influencia directa del anillo sudeste del que forman parte ciudades como Rivas Vaciamadrid o Arganda del Rey. En este sentido, Villar del Olmo se encuentra ocupa una posición óptima puesto que la red de infraestructuras autonómicas que se ha consolidado en su entorno directo sitúa al municipio dentro de un segundo anillo de crecimiento paralelo al existente, con una accesibilidad privilegiada.

Esta situación con el Corredor de Valencia y la expansión del anillo al que pertenecen ciudades cercanas que necesitan ya de zonas de expansión crean una fuerza del lugar que hasta este momento no ha podido concebirse ni regularse aunque el municipio cuente con la experiencia de crecimiento exógeno que supuso la creación de la urbanización de Eurovillas.

El actual equipo de gobierno municipal, consciente del alcance y profundidad de los cambios necesarios y de la inadecuación del planeamiento vigente a los mismos, entiende como una de sus prioridades, la formulación del nuevo Plan General, con el fin de establecer tanto el instrumento que regule su desarrollo urbanístico adaptado a las nuevas oportunidades y al ordenamiento vigente, como de establecerlo con el consenso de los ciudadanos, instituciones y organizaciones públicas y privadas para que el documento adquiera el carácter de Proyecto Estratégico para Villar del Olmo refuerce su identidad desde una propuesta de ordenación que reúna la máxima calidad ambiental y urbanística.

### 0.3. Contenido del documento.

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

*“ Artículo 56. Formación y avances de planeamiento.*

*[...]*

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

De acuerdo con lo recogido en la ley vigente, el Ayuntamiento de Villar del Olmo desarrolla el presente Documento Avance del Plan General con 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. Documento Inicial estratégico
    - Anexo I.- Estudio de Cambio Climático
    - Anexo II.- Estudio de Ruido
    - Anexo III.- Caracterización Inicial de Suelos
    - Anexo IV.- Estudio Hidrológico e Infraestructuras de Saneamiento
    - Anexo V.- Afección a Red Natura
  - Volumen 1. Memoria Justificativa de la decisión adoptada
- **Bloque III.- Documentación Normativa**
  - Volumen 1.- Propuesta de Normativa Urbanística NNUU
  - Volumen 2.- Planos de Ordenación
  - Volumen 3.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

#### **0.4. Equipo redactor**

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

- Responsable Equipo Redactor: Leopoldo Arnaiz Eguren. Arquitecto Urbanista
- Coordinadora Área de Asesoría Jurídica: Silvia Rodríguez Villaverde. Abogada
- Técnico en Normativa Urbanística: Gustavo Romo García. Arquitecto Urbanista
- Coordinación de redacción de Documento de PG: Margarita Álvarez Laorga. Arquitecta
- Técnico en Infraestructuras y Movilidad: Jorge Calle Tesoro. ICCP
- Técnico Medioambiental: Pablo Álvarez Guillén. Ingeniero Agrónomo
- Técnico en Arqueología: Maria del Carmen Valenciano Prieto. Arqueóloga

## **0.5. Planeamiento Vigente y Características Generales**

### **0.5.1. Situación Jurídica del Planeamiento Vigente**

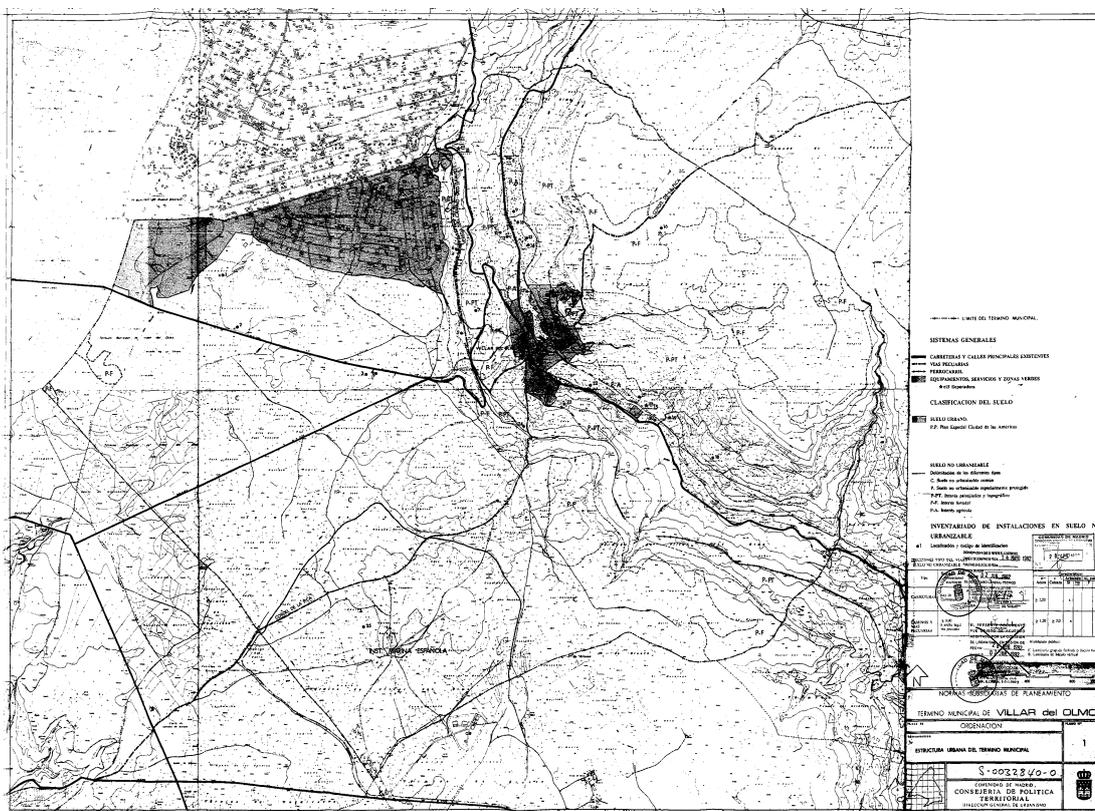
El planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Villar del Olmo son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Catálogo de Bienes a Proteger (NNS), aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de mayo de 1992 y publicadas en el B.O.C.M nº 150 de 25 de junio de 1992.

La NNS vigentes en Villar del Olmo fueron redactadas de oficio por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, con el objetivo de revisar el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión de Planeamiento y Coordinación (COPLACO) en noviembre de 1977 y, de este modo, conseguir la adecuación del planeamiento urbanístico municipal al RD 1346/1976, de 9 de abril por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Con anterioridad al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1977, la COPLACO aprobó definitivamente, el 5 de junio de 1968, el Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas (urbanización Eurovillas). Se trata de un desarrollo urbanístico ubicado entre los términos municipales de Villar del Olmo y Nuevo Baztán. Las dificultades financieras en las que incurrió la promotora impidieron la adecuada ejecución de las obras de urbanización y la materialización de las cesiones. El Ayuntamiento, por su parte, no disponía de los cauces jurídicos ni de los medios materiales adecuados para la protección de los derechos de los propietarios. Por todo ello se constituyó la Asociación de Propietarios de Eurovillas, con el objetivo de defender los intereses de sus integrantes y para realizar las actuaciones necesarias que garantizaran la viabilidad del desarrollo.

En esta tesitura, la Asociación de Propietarios de Eurovillas promovió la primera modificación puntual del Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas (urbanización Eurovillas), que fue aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid el día 23 de marzo de 1988, con los siguientes objetivos:

- Adecuar la ordenación pormenorizada del ámbito a la legislación de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 en lo referente a la determinación de las cesiones de equipamientos y zonas verdes exigibles.
- Corregir los errores materiales de las ordenanzas y adecuarlas al nuevo marco jurídico.
- Definir el sistema de actuación de cooperación, que sirva de base para el Proyecto de Reparcelación que consolide parcelación definitiva y establezca las cuotas de participación en el reparto de cargas para finalizar la urbanización.
- Establecer un nuevo plan de etapas con la suficiente viabilidad financiera como para completar las obras de urbanización.
- Crear las entidades administrativas de cooperación necesarias para gestionar la ejecución y el mantenimiento futuro de las obras de urbanización.



Plano de Estructura Urbana del Término Municipal. Fuente: NNSS Villar del Olmo 1992

Por su parte, la sociedad Colegio Internacional Eurovillas, S.L., promovió la segunda modificación puntual del Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas (urbanización Eurovillas), que fue aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el día 29 de enero de 2004 (B.O.C.M. nº 65 de 17 de marzo de 2004), con el objetivo de modificar la zona de ordenanza I, zona de bungalows para permitir el uso escolar como uso compatible con el residencial en varios bungalows señalados en la memoria de este documento.

Finalmente, la misma sociedad promovió la tercera y última modificación puntual del Plan Especial en grado de Plan Parcial Ciudad de las Américas (urbanización Eurovillas), que fue aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el día 28 de marzo de 2004 (B.O.C.M. nº 84 de 9 de abril de 2019), con el objetivo de ampliar el colegio para impartir educación secundaria, permitiendo el uso escolar en los bungalows indicados en la memoria de este documento.

#### MODIFICACION PUNTUAL NNSS

Durante el periodo de vigencia de las NNSS de Villar del Olmo tan sólo se ha tramitado una **modificación puntual no sustancial referida a la ubicación de la reserva de suelo destinada para la construcción de un nuevo colegio**, que ha sido aprobada inicialmente y sometida al trámite de información pública mediante acuerdo de fecha 13 de marzo de 2023 (B.O.C.M. nº 70 de 23 de marzo de 2023).

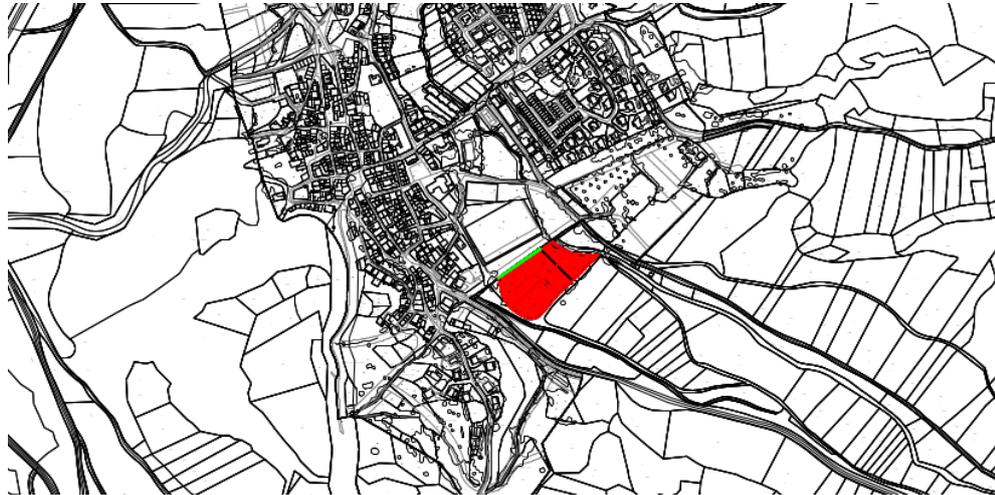


Imagen: Localización del ámbito de la MP de las NNSS con aprobación inicial de 2023  
Fuente: Documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS. NUEVO COLEGIO



Imagen: Parcelas afectadas por la MP de las NNSS con aprobación inicial de 2023  
Fuente: Documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS. NUEVO COLEGIO

### 0.5.2. Clasificación del suelo en el planeamiento vigente

La propuesta de ordenación general del territorio de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal establece dos clases de suelo para la totalidad del término: **Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano**, no existiendo reserva de suelo urbanizable para albergar crecimientos. Por lo tanto, las únicas bolsas de suelo susceptibles de nuevos desarrollos se redujeron al planteamiento de crecimientos puntuales en el núcleo urbano de casco antiguo.

En lo que se refiere al Suelo No Urbanizable, el criterio general es el de otorgar una protección genérica que permita controlar los procesos de colonización del medio natural, que contribuyen a degradar este medio. Por tanto, la totalidad del Suelo No Urbanizable se categorizan en:

- Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola, comprende las huertas de la vega del Arroyo.

- Suelo No Urbanizable de Interés Paisajístico y Topográfico, comprende los suelos del valle de extensión de la vega.
- Suelo No Urbanizable de Interés Forestal.
- Suelo No Urbanizable común, que comprende el resto del Suelo No Urbanizable, excluyendo el Instituto de la Marina Española.

La clasificación de Suelo Urbano comprende los núcleos urbanos consolidados, e incluye unas áreas de suelo urbano no consolidado en las que se proponen nuevos crecimientos residenciales de baja densidad, y se recogen otras de localización puntual que constaban con planeamiento aprobado.

Con la finalidad de favorecer la gestión de estos ámbitos, se establecieron Unidades de Actuación de ámbito reducido, que afectaran al menor número de propietarios posibles. Se trata de áreas cuyo uso global es residencial de ensanche, con tipologías de viviendas unifamiliares sobre parcela de 500 m<sup>2</sup>. La superficie prevista para estos nuevos desarrollos residenciales en la zona de Casco antiguo supone unas 15 Has. de suelo, con una capacidad para 205 viviendas (densidad media de 14 viv/Ha).

Además, en Eurovillas, el Plan Especial Ciudad de las Américas tiene una capacidad en torno a las 600 viviendas nuevas. En ambos casos, el planteamiento se basa en viviendas de segunda residencia.

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO			
Clasificación de Suelo	Categoria de Suelo	Planeamiento Vigente (NNS 1992)	
		Superficie (m <sup>2</sup> s)	%
Suelo Urbano	Consolidado	2.163.948	
	No Consolidado	132.931	
<b>Total Parcial</b>		<b>2.296.879</b>	<b>8,27%</b>
Suelo Urbanizable	Sectorizado	-	
	No Sectorizado	-	
<b>Total Parcial</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Suelo No Urbanizable	Común	11.790.623	
	Protección de Vegas y Huertas		
	Protección Paisajística	6.846.653	
	Protección Ambiental Terrenos Forestales	2.107.067	
	Protección Ambiental Agropecuaria	948.829	
	Protección Ambiental de Cauces	261.080	
	Protección Ambiental de Vías Pecuarias	334.756	
	Protección Defensa. Base Marina Española	3.196.794,00	
	Protección Natural	-	
	Protección Cultural		
	Protección de Infraestructuras		
	Reserva de Infraestructuras		
<b>Total Parcial</b>		<b>25.485.802</b>	<b>91,73%</b>
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>		<b>27.782.681</b>	<b>100%</b>

Tabla: resumen de superficies de Clasificación del suelo en las NNS vigentes.

### 0.5.3. Planes especiales temáticos de alcance supramunicipal

Por su parte, Villar del Olmo es uno de los municipios sobre los que inciden las disposiciones normativas de los siguientes planes especiales temáticos de alcance supramunicipal:

- **Plan especial del estudio de soluciones y proyecto de construcción del saneamiento** de las aguas residuales urbanas de los términos municipales de Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes y Villar del Olmo, promovido por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid el día 30 de septiembre de 1997 (B.O.C.M. nº 269 de 12 de noviembre de 1997).
- **Plan especial de depuración conjunta** de Olmeda de las Fuentes, Nuevo Baztán, Villar del Olmo y Ambite (Cuenca del Río Tajuña), enmarcado en el Plan de Saneamiento y Depuración del 100% de municipios de la Comunidad de Madrid, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid el día 26 de julio de 2001 (B.O.C.M. nº 201 de 24 de agosto de 2001).
- **Plan especial de infraestructuras para la gasificación de la zona sureste de la Comunidad de Madrid** a partir del gaseoducto Loeches-Villarejo de Salvanés, promovido por Distribuidora Sureuropea de Gas, S.A. y aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid el día 20 de diciembre de 2005 (B.O.C.M. nº 35 de 10 de febrero de 2006).
- **Plan especial de infraestructuras para el proyecto de impulsión desde el nuevo depósito de Arganda del Rey a Villar del Olmo**, promovido por Canal de Isabel II y aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid el día 29 de abril de 2008 (B.O.C.M. nº 125 de 27 de mayo de 2008).

## 0.6. Instrumentos de ordenación territorial vigentes

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

### 0.6.1. Planes de Ordenación Territorial de ámbito general

#### 0.6.1.1. Carta Leipzig sobre ciudades europeas sostenibles.

La "CARTA DE LEIPZIG sobre Ciudades Europeas Sostenibles" (2007) es un documento de los Estados miembros en el que se recomienda:

- Creación y consolidación de espacios públicos de alta calidad
- Modernización de las redes de infraestructuras y mejora de la eficiencia Energética.
- Innovación proactiva y políticas educativas.
- Búsqueda de estrategias para la mejora del medio ambiente físico.
- Fortalecimiento a nivel local de la economía y la política del mercado laboral
- Educación proactiva y políticas de formación para niños y jóvenes.
- Fomento de un transporte urbano eficiente y asequible.

#### 0.6.1.2. Objetivos de desarrollo del Milenio 2030.

En septiembre de 2015 se aprobaron los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) en el marco de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas. Los ODS constan en total de 17 objetivos y 169 metas entre los cuales los siguientes afectan a la cuestión urbanística:

- Objetivo 13: “Acción por el clima” pretende la incorporación de medidas urgentes relativas al cambio climático en las políticas, estrategias y planes nacionales, incluyendo acciones como la difusión y educación en esta materia. También está enfocado en la creación del Fondo Verde para el Clima, un fondo económico para atender las necesidades de financiación de acciones de mitigación por parte de países en desarrollo.
- Objetivo 7: “Energía asequible y no contaminante” promueve para 2030 la garantía del acceso universal a servicios energéticos asequibles, fiables y modernos y el aumento de la proporción de energía renovable en el conjunto de fuentes energéticas, así como duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética.
- Objetivo 11: “Ciudades y comunidades sostenibles” pretende lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Bajo el principio de no dejar a nadie atrás en el proceso de transición, la pobreza energética adquiere especial relevancia en el marco de este objetivo.

#### 0.6.1.3. Europa 2020 – Una estrategia para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador.

La palanca que propone la Unión Europea se fundamenta en la incorporación armonizada de las nuevas tecnologías, para lo que es necesario tener en cuenta la evolución de todas las políticas de la UE relacionadas con ella: de la digitalización a la innovación, del comercio a los precios de la energía y de los objetivos medioambientales al acceso a las materias primas. Esta incorporación tecnológica supondrá una transformación total del tejido productivo, y tendrá efectos muy positivos, por ejemplo, en:

- El apoyo a las pequeñas y medianas empresas (pymes).
- La creación de empleo.
- La atracción de las inversiones.

En noviembre de 2017, el Consejo solicitó a la Comisión Europea que propusiera una estrategia global para 2030. Las líneas que definen la política industrial europea se presentan en el documento “Europa 2020 – Una estrategia para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador” (COM (2010)2020)), donde se estructura en siete iniciativas estratégicas. Entre ellas, se pueden destacar por su mayor orientación al aumento de la competitividad industrial:

- «Una Agenda Digital para Europa” (COM (2010)0245).
- “Unión por la innovación” (COM (2010)0546).
- “Una política industrial integrada para la era de la globalización” (COM (2010)0614).
- “Nuevas Capacidades para Nuevos Empleos” (COM (2008)0868).

Todas las iniciativas estratégicas están orientadas a la aplicación de reformas estructurales, que aumenten la coherencia entre los Estados miembros para potenciar la competitividad de la Unión, fomentando el crecimiento sostenible a largo plazo.

#### 0.6.1.4. Declaración Join, Boost, Sustain de 2019 (unir, potenciar, sostener) de la Unión Europea.

Sienta las bases del camino hacia la transformación digital de las ciudades europeas. Se recoge como buena práctica la creación del Portal de datos de movilidad (Mobility Data Portal - MDP25), elemento base para la creación de servicios de Mobility as a Service (MaaS).

El MDP recoge y conecta los datos de movilidad, integrándolos como información multimodal, y, los hace operativos a través de una interfaz normalizada, y, en el marco de un acuerdo contractual entre los sectores público y privado. Funciona como punto de acceso único a los datos y servicios multimodales de la ciudad.

### 0.6.1.5. Estrategia española de desarrollo sostenible.

Por su parte, la Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (EEDS) hace suyos los principios básicos de consenso mundial contemplados en la Declaración de Río de Naciones Unidas, entre los que destaca el de garantizar la calidad de vida de las generaciones actuales y futuras, urbanas y rurales o el de comprometerse a un desarrollo territorial coherente y equilibrado. Dentro de este mismo contexto, el Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas (Agencia de Ecología Urbana de Barcelona), expone un conjunto de indicadores, clasificados en los 7 ámbitos, que entiende son de aplicación tanto para la planificación de nuevos desarrollos como para analizar el grado de acomodación que los tejidos consolidados tienen en relación al modelo de ciudad compacta y compleja más sostenible.



Tras el análisis comparado de diversos sistemas urbanos, entiende que el modelo urbano que mejor se ajusta al principio de eficiencia urbana y habitabilidad urbana es la ciudad compacta en su morfología, compleja en su organización, eficiente metabólicamente y cohesionada socialmente.

Asimismo, el equipo que elaboró el Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español (Ministerio de Vivienda, 2010) identificó una serie de temas importantes que fueron planteados en forma de decálogo para su debate y discusión de manera que permitan iniciar un proceso tendente a conseguir un planeamiento urbanístico más sostenible.

### 0.6.1.6. Agenda Urbana Española. Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) fueron adoptados por las Naciones Unidas en 2015 con la loable pretensión de garantizar la equidad social y proteger el planeta en el horizonte que media hasta el año 2030.

Bajo el lema “transformar nuestro mundo sin dejar a nadie atrás” se establecieron 17 objetivos a los que corresponden 169 metas y 232 indicadores como un desafío global a la problemática que nos acecha día a día: pobreza e inequidad social; salud y bienestar; educación; igualdad de género; trabajo y crecimiento económico; energías limpias y renovables; acción por el clima y los ecosistemas terrestres, todos ellos bajo una perspectiva de paz, justicia e instituciones sólidas que velen por las necesidades y el progreso social.

Los 193 Estados miembros de las Naciones Unidas refrendaron la Agenda 2030 y se comprometieron a implementarla en 15 años; si bien circunstancias coyunturales y particulares de cada país ha propiciado un diferente grado de impulso de cada uno de los 17 ODS.




A nivel de la administración local, la implementación de los ODS en los proyectos municipales forma parte del Convenio Marco entre la FEMP y la Secretaría de Estado para la Agenda 2030. El Convenio establece el marco para la “localización e implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en el ámbito local” toda vez que los municipios son considerados “aliados imprescindibles” como se reconoce desde los propios órganos de dirección de la FEMP cuando asevera que: “El Plan de acción de España para la implementación de la Agenda 2030 incluye a la Federación Española de Municipios y Provincias como institución palanca en el impulso de la Agenda”

La Agenda Urbana Española, actualmente en proceso de participación pública en su versión 1.0, constituye un marco estratégico en el que se propone un Decálogo de objetivos prioritarios, con objetivos específicos para cada uno de aquéllos y un listado de acciones para conseguirlos. Los objetivos estratégicos propuestos son los siguientes:

- Objetivo Estratégico 1: Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservándolo y protegiéndolo.
- Objetivo Estratégico 2: Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
- Objetivo Estratégico 3: Prevenir y reducir los efectos del cambio climático.
- Objetivo Estratégico 4: Gestionar de forma sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
- Objetivo Estratégico 5: Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
- Objetivo Estratégico 6: Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.
- Objetivo Estratégico 7: Impulsar y favorecer la economía urbana.
- Objetivo Estratégico 8: Garantizar el acceso a la vivienda.
- Objetivo Estratégico 9: Liderar y fomentar la innovación digital.
- Objetivo Estratégico 10: Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

Este marco estratégico incluye, además, una serie de 39 indicadores o datos descriptivos, con los que se facilita un conjunto de variables que pueden servir para realizar una aproximación a la situación de partida de las ciudades, en su contexto territorial, en relación con los objetivos mencionados.

#### 0.6.1.7. Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030.

Las medidas contempladas en el PNIEC permitirán alcanzar los siguientes resultados en 2030:

- 23% de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) respecto a 1990.
- 42% de renovables sobre el uso final de la energía.
- 39,5% de mejora de la eficiencia energética.
- 74% de energía renovable en la generación eléctrica.

Estos resultados permitirán avanzar hacia el cumplimiento del objetivo a más largo plazo que ha guiado la elaboración de este Plan que es alcanzar la neutralidad de emisiones de GEI de España en 2050, en coherencia con las posiciones adoptadas por la Comisión Europea y la mayoría de los Estados miembros. Este objetivo supone la reducción de, al menos, un 90% de las emisiones brutas totales de gases de efecto invernadero (GEI) respecto a 1990 para 2050. Además, se persigue alcanzar para esa fecha un sistema eléctrico 100% renovable.

### 0.6.2. Planes con similares características de actuación

#### 0.6.2.1. Ordenación Territorial

La Constitución española de 1978, en su artículo 148 tercero atribuye la ordenación del territorio a las Comunidades Autónomas y la sentencia del Tribunal Constitucional 149/1998 también establece su competencia en materia urbanística, por lo que éstas ejercen estas funciones públicas con potestades plenas en los campos legislativo, reglamentario y de ejecución.

De esta manera, unas comunidades mantienen la separación entre la legislación de ordenación del territorio y la legislación urbanística, mientras que otras, como la Comunidad de Madrid, hicieron confluir ambas legislaciones. Esta última elección puede dar lugar a un hecho positivo, en la medida que supone el reconocimiento de que ambas escalas de planificación son diferentes y que son necesarios niveles de entendimiento entre ellas en un proceso común de planificación territorial, pero, por otra parte, se corre el riesgo de que la ordenación territorial se acabe subordinando a la normativa urbanística transfiriendo el consiguiente sesgo a la evaluación ambiental estratégica.

En este contexto normativo, la planificación propuesta, en la medida que pretende desarrollar un marco legal para la planificación de su territorio, presentaría una CONVERGENCIA con todas las programaciones que tienen un idéntico objetivo, aunque referidas a un ámbito espacial más amplio, el regional.

#### 0.6.2.2. Planeamiento municipal vigente en los municipios vecinos

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

### 0.6.3. Planes de orden superior que pueden condicionar al desarrollo del Plan General.

#### 0.6.3.1. Plan hidrológico de la parte española de la demarcación Hidrográfica del Tajo (2015-2021)

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

- Prevenir el deterioro del estado de las masas de agua superficial.

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

Para las aguas subterráneas:

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

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

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

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

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

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

#### 0.6.3.2. Plan Especial de Actuación en situaciones de alerta y eventual sequía de la Cuenca Hidrográfica del Tajo

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

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

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

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

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

El municipio de Villar del Olmo no acoge superficies perteneciente a los terrenos incluidos dentro de la Red Natura 2000. La Zona de la Red Natura 2000 más cercana al municipio de Villar del Olmo es la Zona Especial de Conservación (ZEC) “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid” y su entorno (Decreto 104/2014, de 3 de septiembre) cuyo punto más cercano está localizado a una distancia de unos 940 m del límite este del término.

Por otro lado, la Directiva Hábitat 92/43/CEE establece la declaración de Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), que después de establecer el instrumento de planificación en Zonas de Especial Conservación (ZECs), que junto a las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs) conformará la Red Natura 2000.

En el término municipal de Villar del Olmo se incluyen los siguientes Hábitats propuestos por la Directiva 92/43/CEE relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el Real Decreto 1997/1995, de 7 diciembre para ser designadas como zonas de especial conservación:

- Brezales oromediterráneos
- Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*
- Robledales ibéricos de *Quercus faginea* y *Quercus canariensis*
- Gramíneas y anuales subestépicas del Thero-Brachypodietea (hábitat prioritario).

La localización de estos hábitats se recoge en el correspondiente plano incluido en el análisis del medio físico que se desarrolla en el punto 02 de la presente Memoria.

De acuerdo con lo recogido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid en el término municipal de Villar del Olmo existen 295 Ha de monte preservado de la categoría de “masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojar y quejigal” situadas al este del municipio tal y como se recogen en la siguiente imagen.

Dentro del municipio no hay ningún monte público y el más cercano se sitúa a más de 16 km del límite noroeste del término, en Arganda del Rey.

#### 0.6.3.4. Plan energético de la Comunidad de Madrid. Horizonte 2020.

El Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020 tiene los siguientes objetivos generales, que son coherentes con los establecidos en la planificación energética nacional y europea:

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

- Incremento del 35% en la producción de energía renovable y por encima del 25% en la producción energética total.

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

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

- *“Madrid Ilumina Ahorrando Energía”*: eficiencia en la iluminación doméstica, en edificios públicos y alumbrado doméstico.
- *“Madrid Fabrica Ahorrando Energía”*: eficiencia en el sector industrial.
- *“Madrid Educa Ahorrando Energía”* y *“Madrid Vive Ahorrando Energía”*, *“Madrid Gestiona Ahorrando Energía”*: educación, concienciación y sensibilización ambiental en el ahorro y uso eficiente de la energía.

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

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

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

#### 0.6.3.5. Estrategia de Energía, Clima y Aire. Horizonte 2030.

La Estrategia de Energía, Clima y Aire – Horizonte 2030 de la Comunidad de Madrid (en adelante, «Estrategia» o «ECAM») pretende establecer un marco de actuación a medio y largo plazo para descarbonizar la economía de la Comunidad de Madrid. La Estrategia incluye integradamente los aspectos de «Energía», «Clima» y «Aire» por estar fuertemente interrelacionados. Esta Estrategia da continuidad al trabajo que viene realizando la Comunidad de Madrid en estos ámbitos durante las últimas décadas.

Los diferentes esfuerzos realizados por la Comunidad de Madrid tanto a nivel de desarrollo de normativa como de diferentes estrategias y planes con relación directa o indirecta con el cambio climático y con la calidad del aire, han sido la piedra angular en el desarrollo de la Estrategia. Algunos de los planes, programas y estrategias regionales más relevantes se encuentran actualmente en desarrollo y suponen una base de partida para la definición de las medidas a considerar en la ECAM.

La elaboración de una nueva Estrategia es un ejercicio complejo, amplio y transversal, que requiere de la participación de las distintas administraciones y de la implicación de los diversos actores sociales y económicos de nuestra región. Por ello, la Estrategia es el fruto del trabajo conjunto de los distintos centros directivos y organismos dependientes de las consejerías que conforman el Gobierno regional, especialmente de aquellas que desarrollan competencias en materias tales como transporte y vivienda, así como de otras entidades e instituciones públicas implicadas en la lucha contra la contaminación atmosférica. En este sentido, es imprescindible destacar el papel desempeñado por la Comisión Interdepartamental de Cambio Climático de la Comunidad de Madrid, órgano colegiado integrado por representantes de las distintas Consejerías que forman el Gobierno regional, cuya labor ha sido y es clave en la interlocución de todos los agentes responsables, así como en el diseño de nuevas medidas para la reducción de la contaminación atmosférica en nuestra Región.

A su vez, las aportaciones del Comité Científico-Técnico sobre Cambio Climático durante la redacción del documento han resultado esenciales para otorgar el rigor sobre el que se consolidan necesariamente las propuestas que aquí se recogen. Dicho Comité está integrado por expertos que forman parte de entidades públicas, privadas e independientes reconocidas en el ámbito de la investigación y la ciencia.

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

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

Las líneas estratégicas son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

- Los objetivos prioritarios de esta Estrategia, a considerar en el desarrollo de los planes urbanísticos, se orientan a conseguir:
- Altas tasas de reducción de la cantidad de residuos que se generan, mediante la implantación de medidas que permitan minimizar la cantidad de residuos que se producen y maximizar la reutilización.
- El incremento del reciclado (la valorización material) frente a la valorización energética y frente a cualquier forma de eliminación de los residuos.
- Elevadas tasas de tratamiento “in situ” de los residuos, especialmente en el caso de los peligrosos.
- Un marco normativo suficientemente eficaz para asegurar la efectiva responsabilidad de los productores de residuos.
- La coordinación entre las actuaciones de las diversas Administraciones que se desenvuelven en cada territorio con incidencia en la generación y tratamiento de los residuos.
- Extender los conocimientos y experiencias sobre la materia, mediante mecanismos de desarrollo de la información, el debate y participación social.

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

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

- Plan de Gestión de Residuos de PCB (2017-2024)
- Plan de Gestión de Lodos de Depuración de Aguas Residuales (2017-2024)
- Plan de Gestión de Suelos Contaminados (2017-2024)

#### 0.6.3.8. Programa de desarrollo rural de la Comunidad de Madrid

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

#### 0.6.3.9. Planificación sobre las condiciones de salud en la Comunidad de Madrid

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

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

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

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

### 0.6.4. Valoración Global

En los puntos anteriores se ha analizado la concurrencia con un conjunto de instrumentos de planificación territorial desarrollados por las distintas administraciones públicas en el ámbito de las competencias nacionales, regionales y locales.

La propuesta del Plan General, como instrumento para la ordenación del territorio municipal, se ha redactado teniendo en cuenta la planificación concurrente que la pudiera afectar, sin presentar ningún conflicto con los objetivos de estos planes.

## Capítulo 1. Información Sobre el término municipal

### 1.1. Encuadre Territorial

Con los avances de las telecomunicaciones se consideró que los sistemas territoriales de asentamientos entrarían en una fase cada vez más “plana”, entendiéndose como tal que todos los territorios tendrían similares oportunidades de desarrollo, cualquiera que fuera su localización reduciéndose, por tanto, las actuales desigualdades.

La realidad ha demostrado que el proceso de globalización ha mantenido, y generado, un territorio de “picos y valles”, lo que se traduce en que la concentración de riqueza, innovación y conocimiento se produce en lugares concretos y los valles se extienden cada vez a más territorios. Esto significa que los “picos” o centros de gran desarrollo social, económico, familiar y personal gracias a las comunicaciones y a la telemática, funcionan en redes en las que quedan fuera grandes “valles” desconectados del sistema de oportunidades.

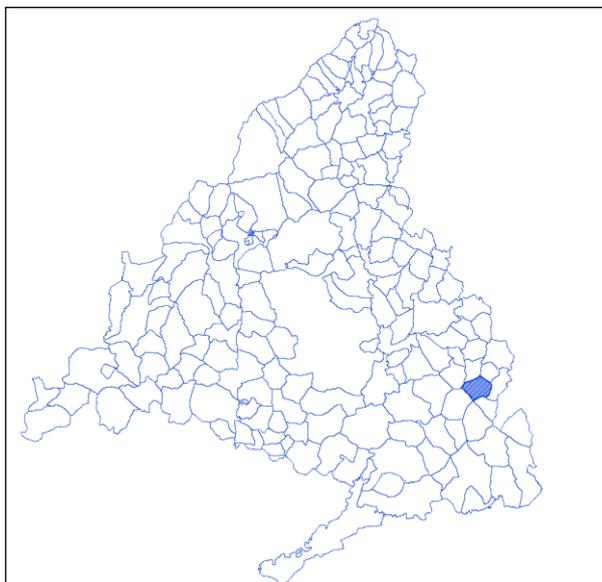
Al tiempo que las ciudades - “picos” del sistema territorial – funcionan cada vez más en red no necesariamente física, se acentúa la diferencia entre picos y valles de modo que los valles que no logren encontrar su oportunidad e integración en las redes de los picos pueden abocarse a un decrecimiento y a un alejamiento cada vez mayor de la posibilidad de entrar en el ciclo de desarrollo de un mundo globalizado.

Una característica del territorio de la globalización, que es oportuno destacar a efectos del objeto del documento de Información y Diagnóstico, es el proceso dinámico de generación de “picos” y “valles” que puede implicar la desaparición de lugares punteros por no haber sabido mantenerse o adaptarse a las exigencias del nuevo desarrollo y, por el contrario, la aparición de “valles” que, aun teniendo menos potencia de acuerdo con los indicadores convencionales, como la renta o el valor añadido bruto, han sabido ofrecer su singularidad ofreciendo innovación y calidad de vida que los convierte en atractivos y les abre camino a su consideración como nuevos picos del sistema globalizado.

Este marco en el que la singularidad es compatible con la globalización y se convierte en un factor de crecimiento y desarrollo si la sociedad sabe insertarlo en las redes globalizadas, hace necesario que cualquier análisis que establezca acciones de regeneración y desarrollo, parta de considerar la posición de Villar del Olmo en relación con las redes globalizadas, sus fortalezas y sus debilidades para encontrar en su singularidad (la fuerza de su lugar) un factor de desarrollo para sí y para el territorio circundante.

El encuadre territorial tiene por objeto situar a Villar del Olmo en un marco territorial más amplio que su propio término municipal. De acuerdo con los puntos anteriores esto debe implicar analizar las fortalezas y debilidades de su territorio y descubrir la fuerza del lugar de Villar del Olmo en el contexto de un sistema urbano y territorial globalizado. Será la voluntad, consenso y sinergia de la sociedad la que articulará las acciones necesarias que abran nuevas opciones de desarrollo para incluirse en los picos de excelencia partiendo de sus comunicaciones, de la apuesta por la innovación y el conocimiento, generando actividades asentadas en la sostenibilidad ambiental, social y económica y apostando por ofrecer y mantener una calidad de vida y un territorio atractivo.

### 1.1.1. Datos básicos del municipio



MUNICIPIO	VILLAR DEL OLMO
Núcleos de población	2 núcleos Villar de Olmo y Eurovillas
Altitud	675 m
Población en 2024	2.258 habitantes
Superficie del municipio	28 km <sup>2</sup>
Distancia a Madrid	48 Km.
Distancia a infraestructura comarcal de comunicaciones (1)	18 Km.
Tipo de asentamiento	Rural y residencial
Vegetación	Encina, coscoja, quejigo, vegetación de ribera, pinar, cereal en secano y barbechos, olivares y viñedos
Hidrografía	Arroyo de la Vega
Vías pecuarias	Cordel de la Pica y Vereda del Camino del Campo

(1) Infraestructura de comunicación supramunicipal más próxima que vincula el municipio con el área metropolitana: Estación de metro de La Poveda, línea 9 del METRO, en Arganda

### 1.1.2. Situación

El Municipio de Villar del Olmo está situado en el cuadrante suroriental de la Comunidad de Madrid, pertenece a la Comarca de las Vegas. Tiene una altitud de 675 msnm y limita al Norte con Nuevo Baztán y Olmeda de las Fuentes, al Este con Pozuelo del Rey y Valdilecha, al Sur con Orusco de Tajuña y al Oeste con Ambite.

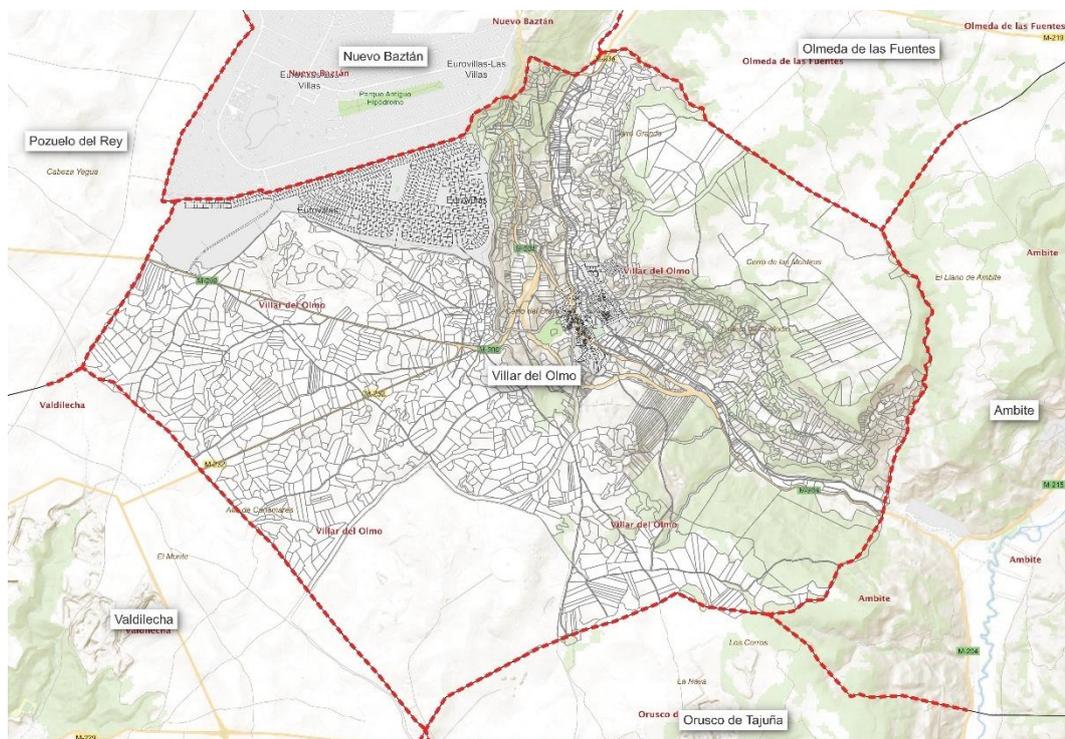


Imagen: término municipal de Villar del Olmo y municipios colindantes  
Fuente: elaboración propia sobre datos de IGN

### 1.1.3. Localización en áreas y comarcas

Desde distintos puntos de vista o clasificaciones, el municipio de Villar del Olmo se integra en: las siguientes áreas y/o comarcas:

#### 1.1.3.1. Área Geográfica Sudeste de la CAM

A efectos estadísticos y de análisis la Comunidad de Madrid está dividida en un total de 11 zonas y el municipio de Villar del Olmo está incluido en la Zona Sueste junto con los siguientes municipios:

Ambite	Corpa	Pezuela de las Torres	Valdaracete
Anchuelo	Estremera	Orusco de Tajuña	Valdelaguna
Belmonte de Tajo	Fuentidueña del Tajo	Perales de Tajuña	Valdilecha
Brea de Tajo	Loeches	Santorcaz	Valverde de Alcalá
Campo Real	Nuevo Baztán	Santos de la Humosa	Villaconejos
Carabaña	Olmeda de las Fuentes	(Los)	Villalbilla
Chinchón	Morata de Tajuña	Tielmes	Villamanrique de Tajo
Colmenar de Oreja	Pozuelo del Rey	Titulcia	Villar del Olmo
		Torres de la Alameda	Villarejo de Salvanés

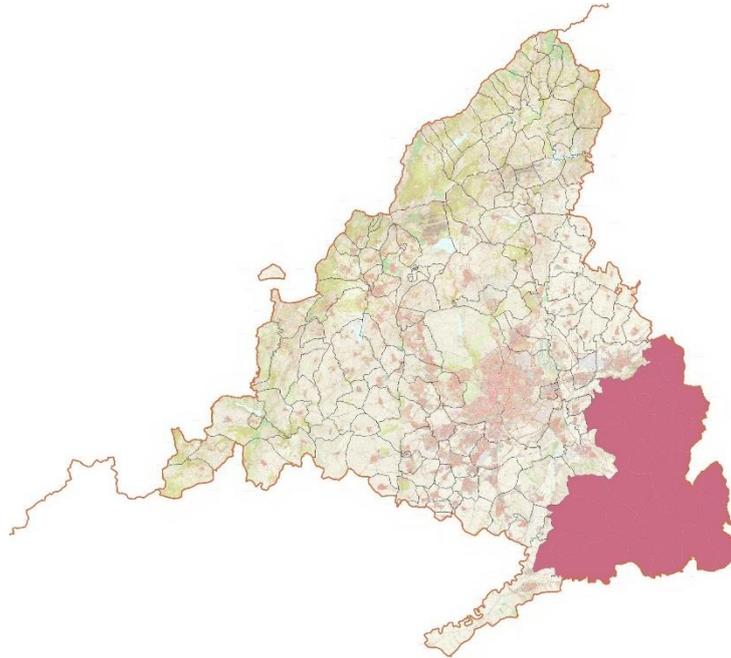
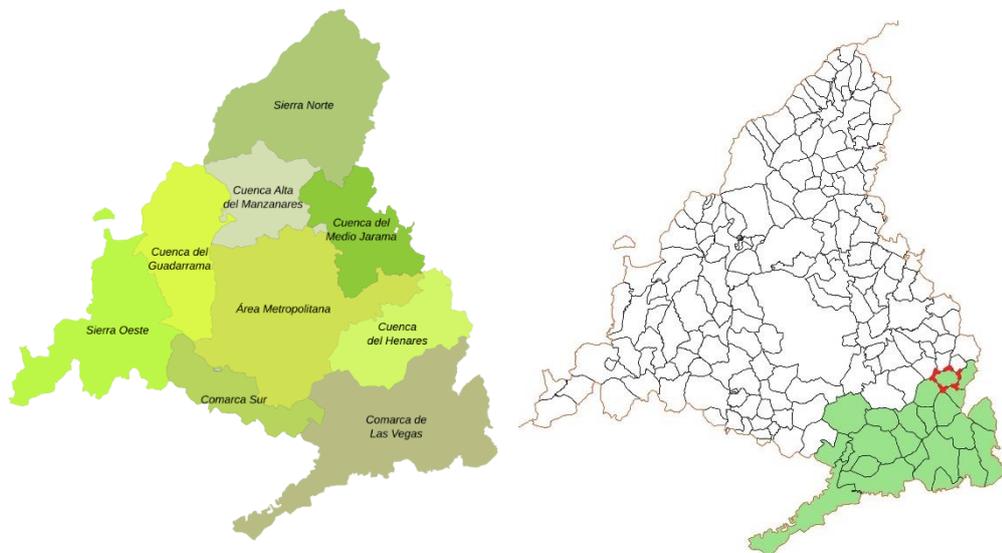


Imagen: Localización de Zona Sudeste en la CAM  
Fuente: Elaboración propia

### 1.1.3.2. Comarca Turismo Rural y Activo

El municipio de Villar del Olmo pertenece a la denominada **Comarca de Las Vegas** que es una comarca informal del sureste de la Comunidad de Madrid, definida por la Guía de Turismo Rural y Activo, editada por la Dirección General de Turismo (Consejería de Cultura y Turismo).



Imágenes: localización de Comarcas turísticas y (derecha) comarca de Las Vegas  
Fuente: Guía de Turismo Rural y Activo. Dirección General de Turismo (Consejería de Cultura y Turismo) de la CAM

La comarca de Las Vegas es la más meridional de la Comunidad de Madrid. El Tajo marca la frontera sur de la región administrativa con las provincias de Toledo, Cuenca y Guadalajara. La integran 23 municipios que tienen una clara influencia manchega, con arquitectura, paisaje y costumbres similares.

El relieve de la comarca es levemente accidentado por los numerosos cursos de agua que recorren su territorio. Sus límites geográficos están delimitados por las colinas que la bordean y sus tierras de secano contrastan con el paisaje verde de las vegas de los ríos.

### 1.1.3.3. Comarca natural. Demarcaciones históricas.

Villar del Olmo se ubica en la **comarca Cuenca del Tajuña**, al este de Madrid, en la zona más oriental de la comunidad.

Esta comarca limita al norte con la comarca Cuenca del Henares, al Oeste con la comarca Capital y Área Metropolitana, al sur con la comarca Cuenca del Tajo y al este con la comarca la Campiña (Guadalajara).

La Comarca está formada por los siguientes municipios: Ambite, Arganda del Rey, Campo Real, Carabaña, Morata de Tajuña, Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes, Orusco de Tajuña, Perales de Tajuña, Pozuelo del Rey, Rivas-Vaciamadrid, San Martín de la Vega, Tielmes, Valdilecha y Villar del Olmo.



Imagen: localización de Villar del Olmo en la Comarca del Tajuña  
Fuente: elaboración propia

### 1.1.3.4. Comarca agrícola: Campiña

Según la clasificación agrícola, en la CAM se definen seis comarcas agrícolas. Lozoya-Somosierra, Guadarrama, Área Metropolitana, Campiña, Sur Occidental y Las Vegas. El municipio de Villar del Olmo está incluido en la comarca de la Campiña.

La **Comarca agrícola de la Campiña** de Comunidad de Madrid en España, corresponde a la zona este de la Comunidad Autónoma, está formada por 31 municipios, con un total de 1.080,13 kilómetros cuadrados.

La comarca es fronteriza por el sur con la comarca de Las Vegas y está integrada por los siguientes municipios: Ajalvir, Alcalá de Henares, Algete, Anchuelo, Arganda del Rey, Camarma de Esteruelas, Campo Real, Cobeña, Corpa, Daganzo de Arriba, Fresno de Torote, Fuente el Saz de Jarama, Loeches, Meco, Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes, Pezuela de las Torres, Pozuelo del Rey, Ribatejada, Santorcaz, Los Santos de la Humosa, Talamanca de Jarama, Torres de la Alameda, Valdeavero, Valdeolmos-Alalpardo, Valdepiélagos, Valdetorres de Jarama, Valdilecha, Valverde de Alcalá, Villalbilla y **Villar del Olmo**.

Situada al este de la Comunidad de Madrid, está delimitada por los ríos Jarama y Henares. Su paisaje está formado por terrazas fluviales amplias y formas onduladas donde conviven los cultivos de secano como el cereal y, en menor cantidad, los cultivos de regadío de las vegas. Este paisaje marcadamente agrícola se está viendo transformado a uno más industrial en algunos municipios, consecuencia de la influencia del Corredor del Henares. El Jarama y el Henares son de los ríos más importantes de la Comunidad de Madrid tanto por su caudal como por la diversidad de especies asociadas. A esto se debe que en esta comarca encontramos espacios incluidos en la Red Natura 2000, como es el LIC/ZEC Cuencas de los ríos Jarama y Henares.

Son importantes las estepas cerealistas, ya que son refugio de numerosas aves esteparias que anidan entre los cereales. Estas zonas están también incluidas en la Red Natura 2000 bajo la denominación de ZEPA Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares.

Uno de los cultivos tradicionales y con cierta relevancia en la comarca es el garbanzo y el paisaje agrícola acoge también olivos y viñedos que han dado lugar a productos de renombre y gran calidad, como las aceitunas de Campo Real, bajo la Denominación de Calidad Aceitunas de Campo Real; aceites vinculados a la Marca de Garantía Aceite de Madrid; y vinos de dos de las cuatro subzonas de la DO Vinos de Madrid: Arganda y El Molar.



Imagen: Comarca agrícola de la Campiña.

Fuente: Comarcas agrícolas de Madrid y paisaje (platoypaisaje.org)

### 1.1.3.5. Comarca Forestal: Este

Las comarcas naturales de la Comunidad de Madrid son una parte esencial de su riqueza geográfica y medioambiental. La Comunidad de Madrid está dividida oficialmente en **quince comarcas forestales**, que son áreas donde se concentra la vegetación, los montes y los espacios naturales. Estas comarcas son fundamentales para la gestión medioambiental y la protección de nuestros bosques

El entorno natural de Villar del Olmo pertenece a la número 7 integrada por los siguientes municipios: Loeches, Torres de la Alameda, Pozuelo del Rey, Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes, Campo Real, Valdilecha, **Villar del Olmo**, Ambite, Orusco de Tajuña, Perales de Tajuña, Tielmes, Carabaña, Brea de Tajo, Valdelaguna, Villarejo de Salvanés, Valdaracete, Brea de Tajo, Valdelaguna, Villarejo de Salvanés, Estremera, Belmonte de Tajo, Villaconejos, Colmenar de Oreja, Villamanrique de Tajo y Fuentidueña de Tajo (Orden 4634/2006, de 29/12/, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio)

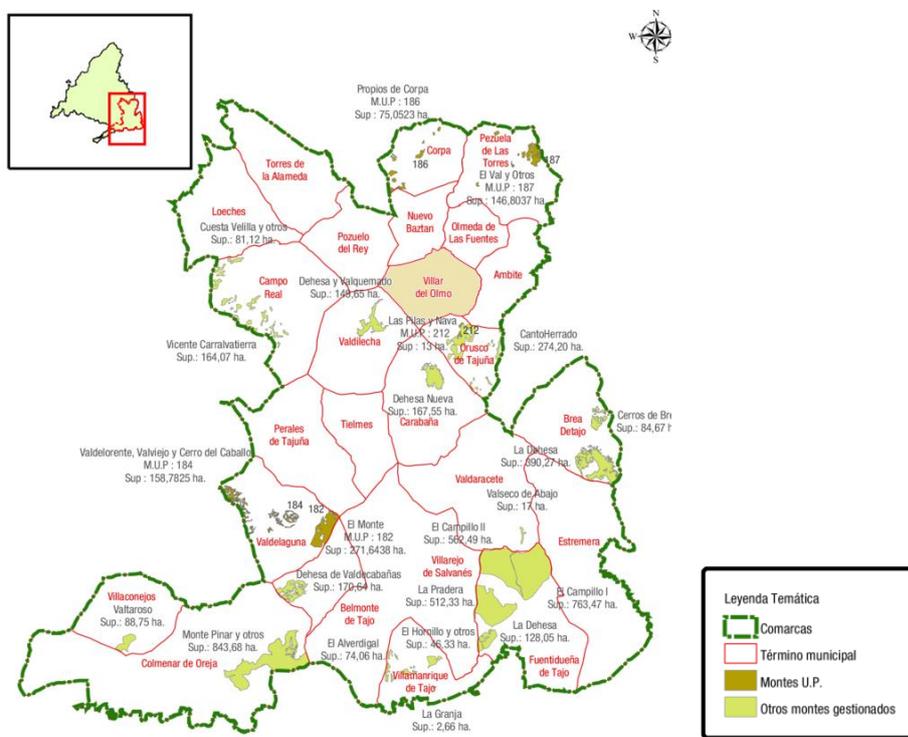


Imagen: Localización de Villar del Olmo dentro de la comarca forestal Este.

Fuente: Cuerpo de Agentes forestales de la CAM.

La pertenencia a la comarca forestal no conlleva la existencia de gran cantidad de suelos forestales, pero este no es el caso de Villar del Olmo que cuenta en su término municipal con grandes extensiones de terreno de estas características. Los incluidos dentro los Montes Preservados de la CAM (Anexo Ley 16/1995) en su mayoría masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebreal, sabinar, coscojar y quejigal.

Así se recoge en la siguiente imagen donde el resto de las áreas de árboles, señaladas en verde pardo, son encinares. En el municipio no se localizan Montes de Utilidad Pública.

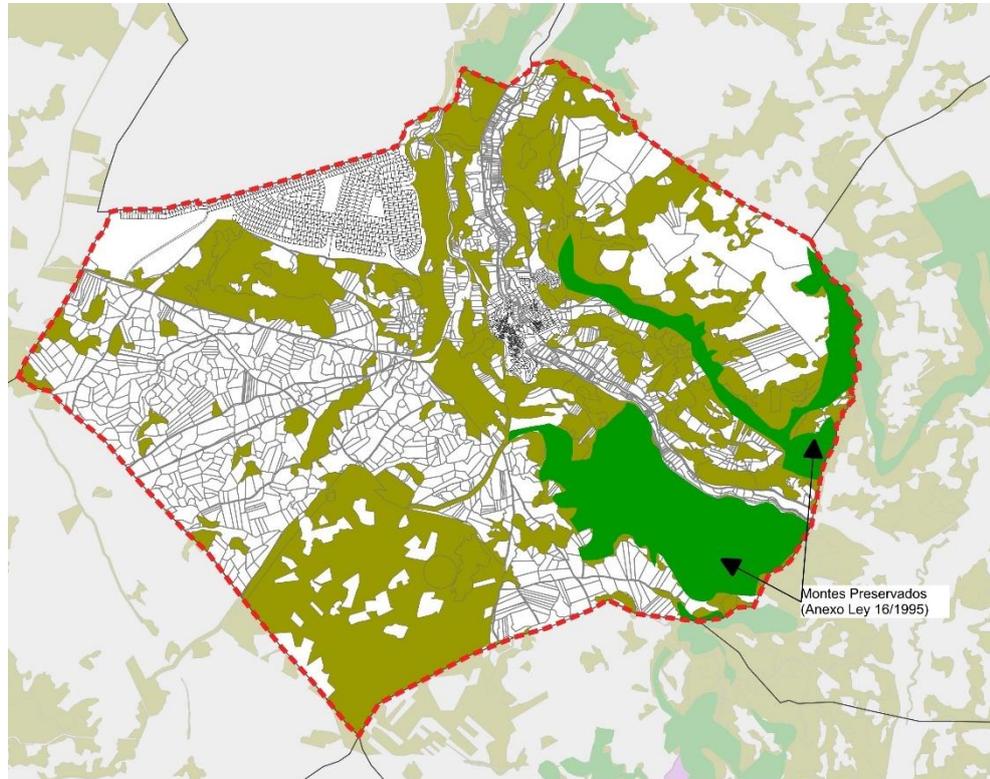


Imagen: Localización de Montes Preservados y terrenos forestales  
Fuente: Elaboración propia sobre datos del visor medioambiental de la CAM

#### 1.1.4. Localización en sistema sanitario.

La organización territorial de la Gerencia Asistencial de Atención Primaria de la Comunidad de Madrid se vertebra a través de siete Direcciones Asistenciales. La gestión de los Centros de Salud y consultorios se organiza en torno a esas siete Direcciones Asistenciales que coordinan los centros de su ámbito territorial.

Villar del Olmo depende de la Dirección Asistencial Sureste cuyo ámbito territorial abarca los municipios de la zona sureste de la Comunidad de Madrid, alrededor del eje de la carretera nacional III, el Corredor del Henares y los distritos municipales de Moratalaz, Retiro, Puente de Vallecas, Villa de Vallecas y Vicálvaro, del municipio de Madrid.

De los centros de salud (C.S.) y consultorios locales (C.L.) pertenecientes a dicha DAS, en Villar del Olmo no se localiza ninguno. El Consultorio Local del municipio, situado en la calle Real número 46, pertenece al Centro de Salud Campo Real, situado en la calle Escuelas, 1.

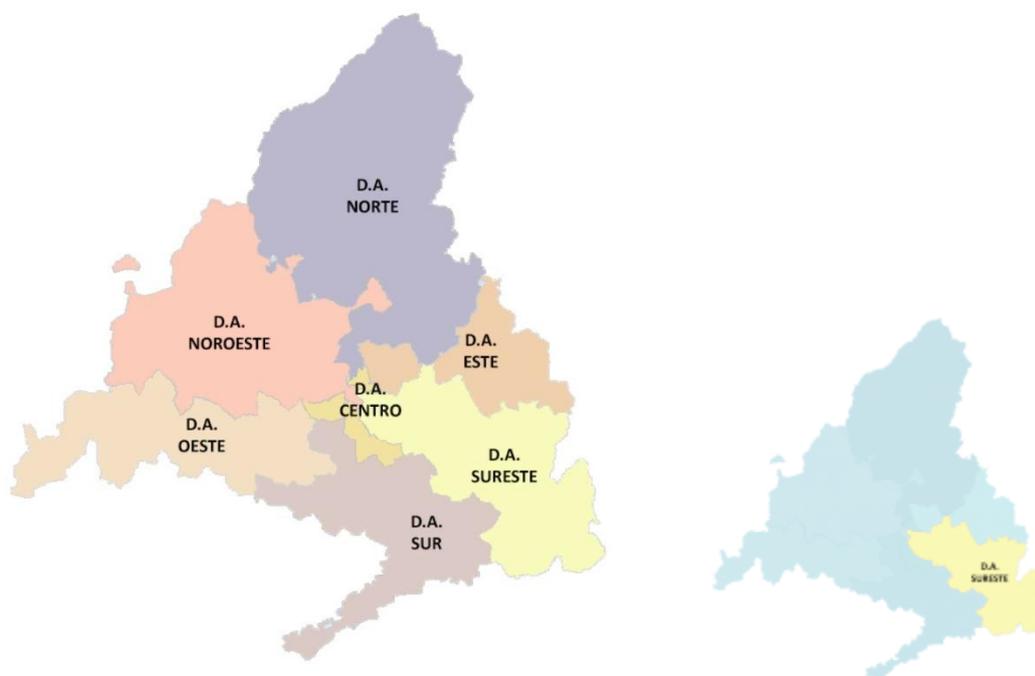


Imagen: Localización de la Dirección Asistencial Sureste.  
Fuente: Memoria Anual del Servicio Madrileño de Salud. Año 2021

Las Zonas Básicas de Salud del Área Única en la Comunidad de Madrid son unidades territoriales que desempeñan un papel fundamental en la Atención Primaria. Cada una de estas zonas abarca una población de alrededor de 25.000 habitantes y, en áreas rurales, puede incluir varios municipios. Su objetivo principal es garantizar el acceso de la población a los servicios sanitarios.

Cada Zona Básica de Salud tiene un Centro de Salud (C.S.) de referencia del que dependen Consultorios locales (C.L.) y que aglutina una población en torno a los 25.000 habitantes. En el ámbito rural, esta zonificación puede incluir varios municipios. Se pretende, en definitiva, establecer una red asistencial que dé cobertura a la totalidad de la población que reside en el ámbito de la Comunidad de Madrid en sus diferentes municipios tanto de tipología urbana como rural. Los Consultorios Locales pretenden deparar una atención directa “de proximidad” incluso en áreas distantes o poco pobladas, garantizando los servicios sanitarios más básicos.

Como ya se ha recogido, el Centro de Salud de Griñón presta asistencia sanitaria como centro de atención continuada médica de lunes a viernes de 21h a 8h y los sábados, domingos y festivos 24h. a los Consultorios Locales de: Loeches, Pozuelo del Rey, Ambite, Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes y **Villar del Olmo**.

El Hospital de referencia de esta Área de Salud es el Hospital Universitario del Sureste que comenzó a prestar servicio a los ciudadanos el 28 de febrero de 2008. Presta servicio a unos 200.000 madrileños de Arganda del Rey, Rivas Vaciamadrid, Villarejo de Salvanés, Morata de Tajuña, Nuevo Baztán, **Villar del Olmo**, Campo Real, Perales de Tajuña, Tielmes, Valdilecha, Fuentidueña del Tajo, Carabaña, Belmonte del Tajo, Estremera, Orusco de Tajuña, Villamanrique de Tajo, Valdaracete, Brea de Tajo, Ambite, Pozuelo del Rey y Olmeda de las Fuentes y aquellos de otros municipios que libremente lo elijan.

Está situado en la Ronda del Sur, 10 del municipio de Arganda del Rey.

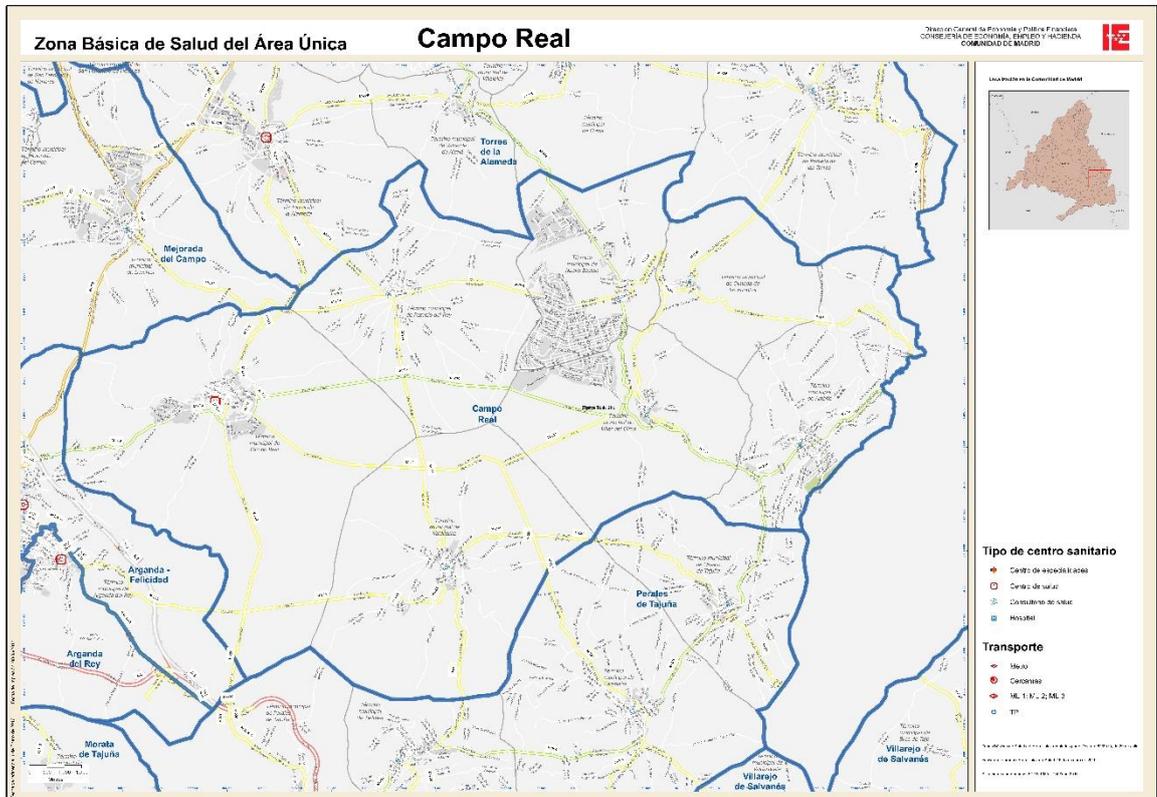


Imagen: Zona Básica de Salud N. 13 Campo Real  
Fuente: Mapas de Zonas Básicas de Salud del Área Única de la Comunidad de Madrid

### 1.1.5. Localización administrativa en partidos judiciales.

En España, un partido judicial es una unidad territorial utilizada para la administración de justicia. Está compuesto por uno o varios municipios limítrofes que pertenecen a la misma provincia. Cada partido judicial tiene su propia demarcación y se encarga de gestionar asuntos legales y judiciales dentro de su área geográfica.

El municipio de Villar del Olmo está incluido dentro del Partido Judicial número 14 de Arganda del Rey que abarca un total de 22 municipios con una extensión de 1.047 km<sup>2</sup>

Tiene 9 juzgados de primera instancia, un juzgado de Violencia sobre la Mujer y da servicio a los municipios de Ambite, Arganda del Rey, Brea de Tajo, Campo Real, Carabaña, Estremera, Fuentidueña de Tajo, Loeches, Morata de Tajuña, Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes, Orusco de Tajuña, Peralas de Tajuña, Pozuelo del Rey, Rivas-Vaciamadrid, Tielmes, Torres de la Alameda, Valdaracete, Valdilecha, Villamanrique de Tajo, **Villar del Olmo** y Villarejo de Salvanés.

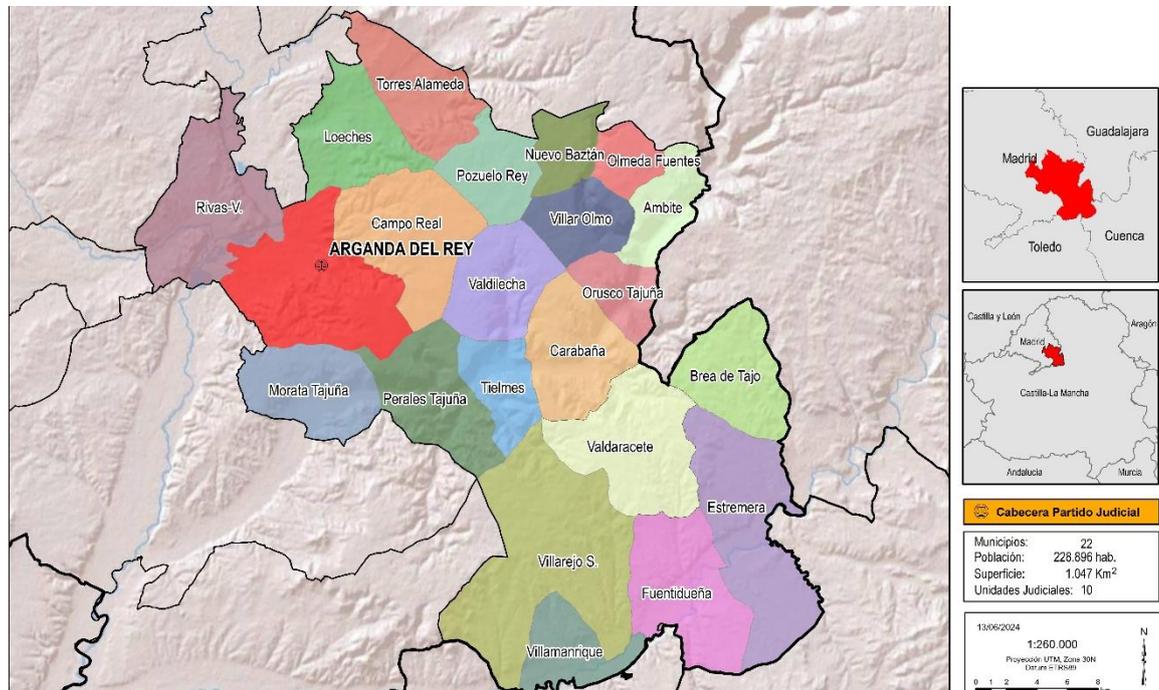


Imagen: Mapa del Partido Judicial de Arganda del Rey y municipios de su ámbito  
Fuente: Ministerio de Justicia.

## 1.1.6. Las redes de transporte en el contexto territorial

### 1.1.6.1. Red Viaria

La comunicación rodada en la zona o comarca donde se localiza el municipio se organiza con la red de vías radiales que parten de la capital:

- A2 Madrid-Guadalajara
- A3 Madrid-Tarancón

Y la CM-200 en sentido norte-sur, que conecta la A2 y la A3.

La comunicación transversal este-oeste en el área de estudio se realiza mediante la red de secundaria de carreteras de la Comunidad de Madrid.

La proximidad de infraestructuras de comunicaciones de primer orden que vertebran el territorio de la Comunidad de Madrid como son la autovía de Valencia A-3 (a una distancia de unos 23 km) y la radial R-3 (cuya salida hacia Campo Real dista unos 18 km de Villar del Olmo) hacen que la accesibilidad a Villar del Olmo por carretera desde la ciudad de Madrid sea aceptable.

Se encuentra a una distancia de 23 km de Arganda del Rey por la carretera M-209 y a 25 km de Alcalá de Henares a través de la carretera M-204.

### 1.1.6.2. Red ferroviaria

El sistema ferroviario del área de estudio es el siguiente:

#### Ferrocarril Convencional:

- Línea Madrid-Guadalajara, con la estación más cercana en Alcalá de Henares a 24 km.
- Línea Madrid-Rivas-Vaciamadrid con la estación de Rivas-Vaciamadrid, a 29 km de Villar del Olmo.

### Líneas de alta velocidad

- La Línea de Alta Velocidad Madrid-Sevilla atraviesa la región de norte a sur, con un trazado paralelo a la A-42, sin realizar ninguna parada hasta Ciudad-Real.
- La Línea de Alta Velocidad Madrid-Barcelona atraviesa la región paralela a la línea Madrid-Guadalajara con estación más próxima en Guadalajara-Yebes. La estación de Alcalá de Henares no funciona como estación de pasajeros para esta línea.

Ninguna de las líneas de alta velocidad tiene parada en distancias cercanas a Villar del Olmo

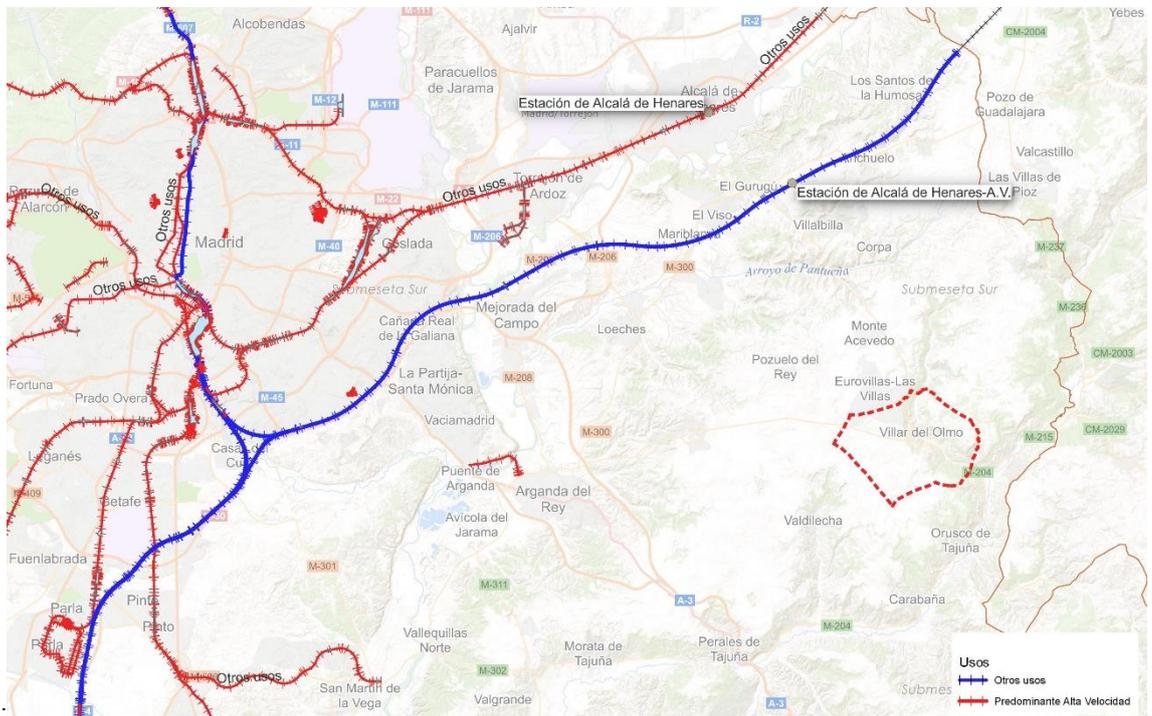


Imagen: líneas de tren en el entorno de Villar del Olmo  
Fuente: Elaboración propia sobre datos del IGN

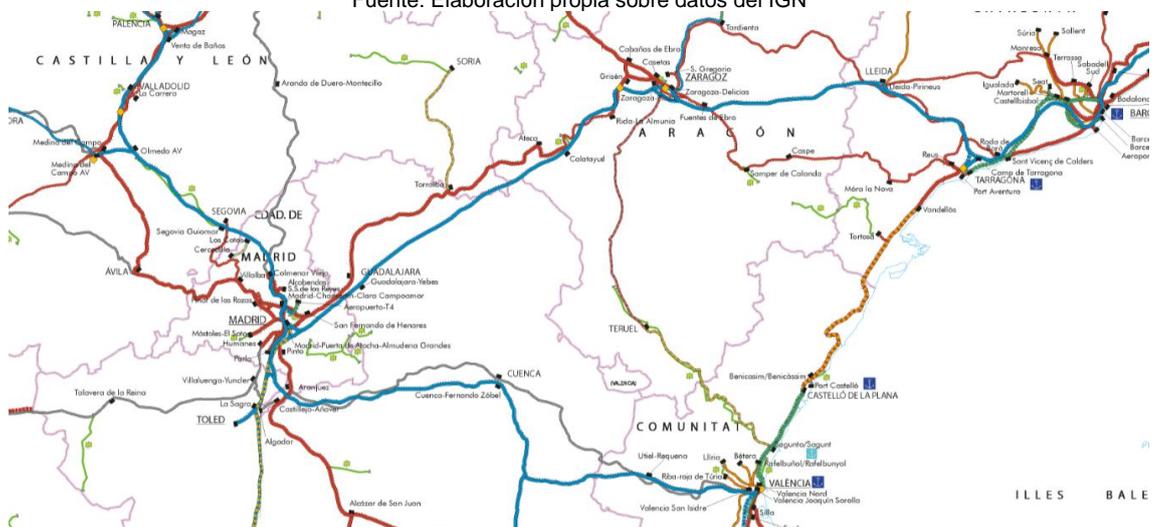


Imagen: líneas de tren en el entorno de Villar del Olmo  
Fuente: ADIF, Mapa de la Red Ferroviaria Española.

### 1.1.6.3. Red de Autobuses

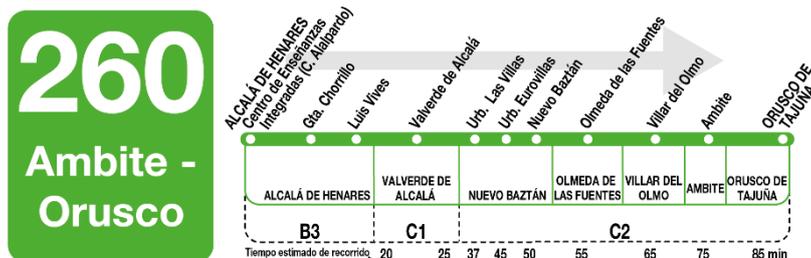
En la actualidad hay tres líneas de autobuses que conectan Villar del Olmo con otros municipios incluyendo su conexión con Madrid. No cuenta con estación de autobuses propia y las tres líneas de autobuses son la 260, la 261 (que conecta con la capital) y la 321 con destino al hospital de su zona de salud.



Imagen: localización de la parada en Villar del Olmo de las tres líneas  
Fuente: Consorcio regional de Transportes de Madrid.

- Línea 260

La línea 260 comunica los municipios de Alcalá de Henares con Orusco de Tajuña y sus trayectos de ida y vuelta incluyen: Alcalá de Henares - Nuevo Baztán - **Villar del Olmo** - Orusco de Tajuña - Ambite - Valverde de Alcalá - Olmeda de las Fuente. Opera de lunes a viernes laborables (lectivos) y está gestionada por ALSA.



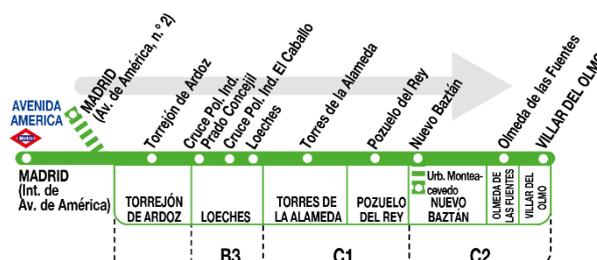
# 260 Alcalá de Henares



## ▪ Línea 261

La línea 261 comunica Villar del Olmo con Madrid, con parada final en el intercambiador de Avda. de América. El trayecto de ida y vuelta hace parada en los siguientes municipios: Madrid - Torrejón de Ardoz - Torres de la Alameda - Loeches - Nuevo Baztán - Pozuelo del Rey - Olmeda de las Fuentes- Villar del Olmo. Está operada por ALSA y tiene servicio todos los días de la semana con menor frecuencia en sábados y domingos.

# 261 Nuevo Baztán - Villar del Olmo

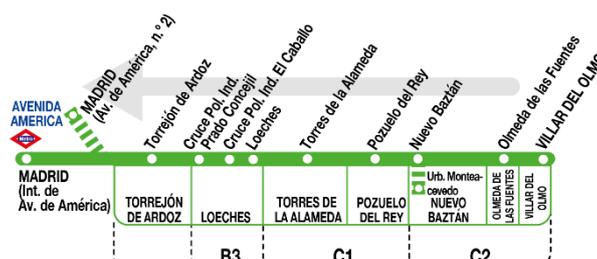


050224

### Horarios de paso aproximado



# 261 Madrid (Avenida de América)



050224

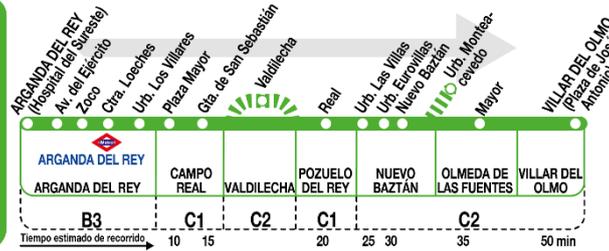
### Horarios de paso aproximado



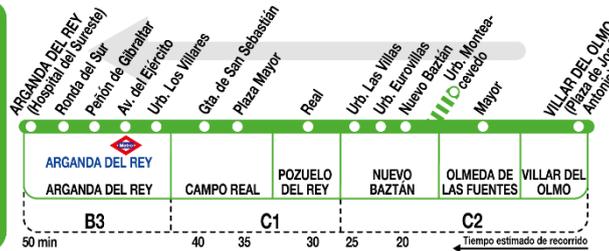
## ▪ Línea 321

La línea 321 conecta Villar del Olmo con Arganda del Rey con parada final en el Hospital de referencia de su zona de salud. En su trayecto discurre por los siguientes municipios: Arganda del Rey - Nuevo Baztán - Campo Real - Villar del Olmo - Pozuelo del Rey - Olmeda de las Fuentes. Tiene servicio los días laborales, fines de semana y festivos y está operada por ALSA.

# 321 Villar del Olmo



# 321 Arganda del Rey (Hospital)



Si bien la parada del núcleo de Villar del Olmo e la parada de salida y final de dos de las líneas, las tres tienen recorrido y paradas próximas al segundo núcleo del municipio ya que transcurren por la urbanización de Eurovillas aunque ya dentro del término municipal de nuevo Baztán.

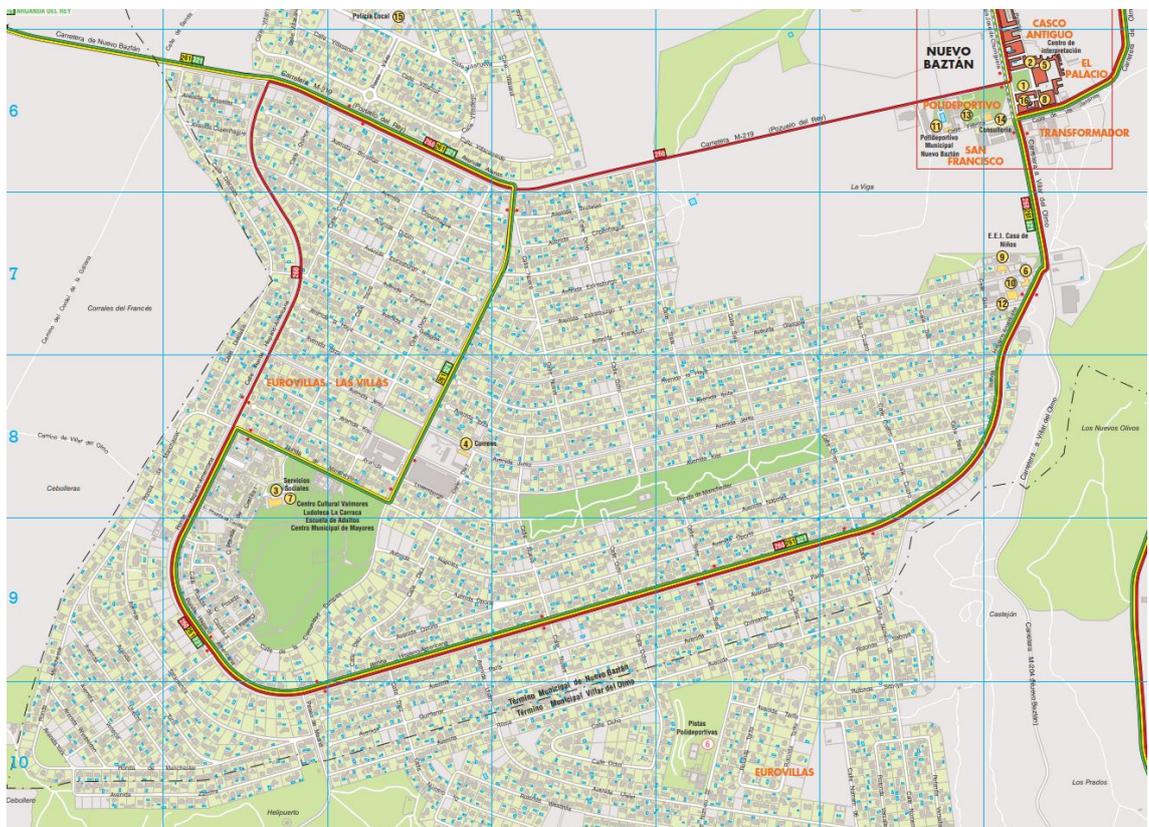


Imagen: itinerario y paradas de las líneas de autobuses por la urbanización de Eurovillas  
Fuente: Consorcio regional de Transportes de Madrid

#### 1.1.6.4. Red Aeroportuaria

El sistema aeroportuario de la región madrileña está formado por:

- Aeropuerto Madrid-Barajas; es el aeropuerto internacional de Madrid y el que soporta mayor tráfico aéreo de toda España. Tiene cuatro terminales (T-1, T-2, T-3, T-4 y T-4s) con un denso tráfico aéreo.
- Aeropuerto Madrid-Torrejón; es un aeropuerto de uso mixto (civil-militar) destinado también a compañías de alquiler de aviones.
- Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos; es un aeropuerto con un uso muy residual, de tipo recreativo, y está destinado a desaparecer debido al desarrollo urbanístico de la zona.
- Aeropuerto Madrid-Getafe; es un aeropuerto de uso militar.

El Plan de Infraestructuras Aeroportuarias de la Comunidad de Madrid 2007-2025 proponía la construcción de dos nuevos aeropuertos: aeropuerto de El Álamo-Navalcarnero y aeropuerto de Campo Real. Eran aeropuertos para uso de transporte de mercancías pero, a fecha de hoy, el plan está paralizado.

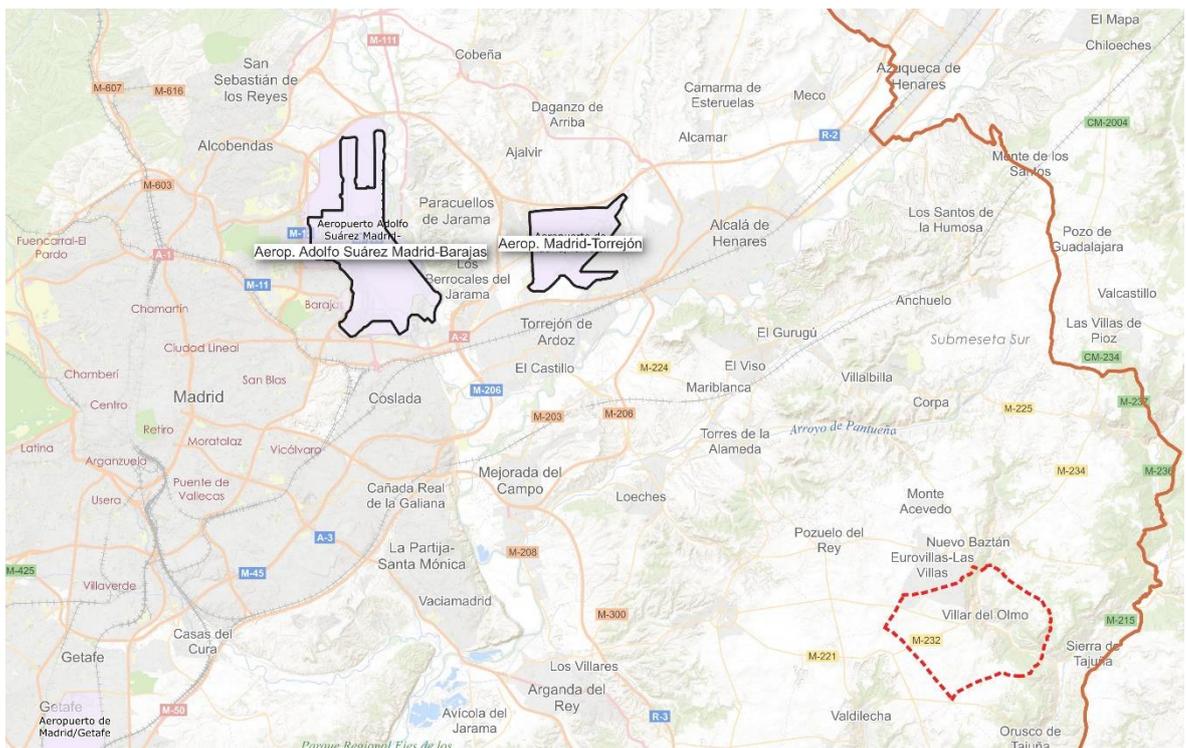


Imagen: Situación de Villar del Olmo en relación con la red aeroportuaria  
Fuente: Elaboración propia sobre datos del IGN

## 1.2. Análisis del medio físico.

### 1.2.1. El medio físico como soporte

A continuación se describen de forma resumida las características del territorio del término municipal de Villar del Olmo. El estudio en profundidad de estos conceptos y características se llevará a cabo en el Documento Inicial Estratégico que se incluirá en el documento de Avance.

#### 1.2.1.1. Topología

El estudio hipsométrico del área de estudio se observa que el término municipal de Villar del Olmo las cotas más elevadas se localizan en el extremo noreste en el Cerro de las Mentiras con altitudes 851 m, también zonas elevadas en la zona central del municipio con altitudes de 846 m en el Cerro Menora y 843 m en el Alto del Morete. Las cotas más bajas se concentran en el valle del Arroyo del Val, que discurre de norte a sureste del municipio, de tal forma en el norte las cotas del valle son de unos 722 m, mientras que en el extremo sureste de 650 m. Las cotas más elevadas se localizan en la plataforma oeste, en la zona donde ahora está la urbanización Eurovillas. La plataforma situada al este del arroyo (Donde se localizan los parajes de la navilla, Las Carboneras y Tierra de la Sorda) tiene una altitud media de 820 m. Desde los bordes de estas plataformas se descende con fuertes pendientes de hacia el curso del arroyo de tal forma que la cota más baja se da con 640 m. En zonas paralelas al curso del arroyo hay plataformas de menos de un 3% de pendiente.

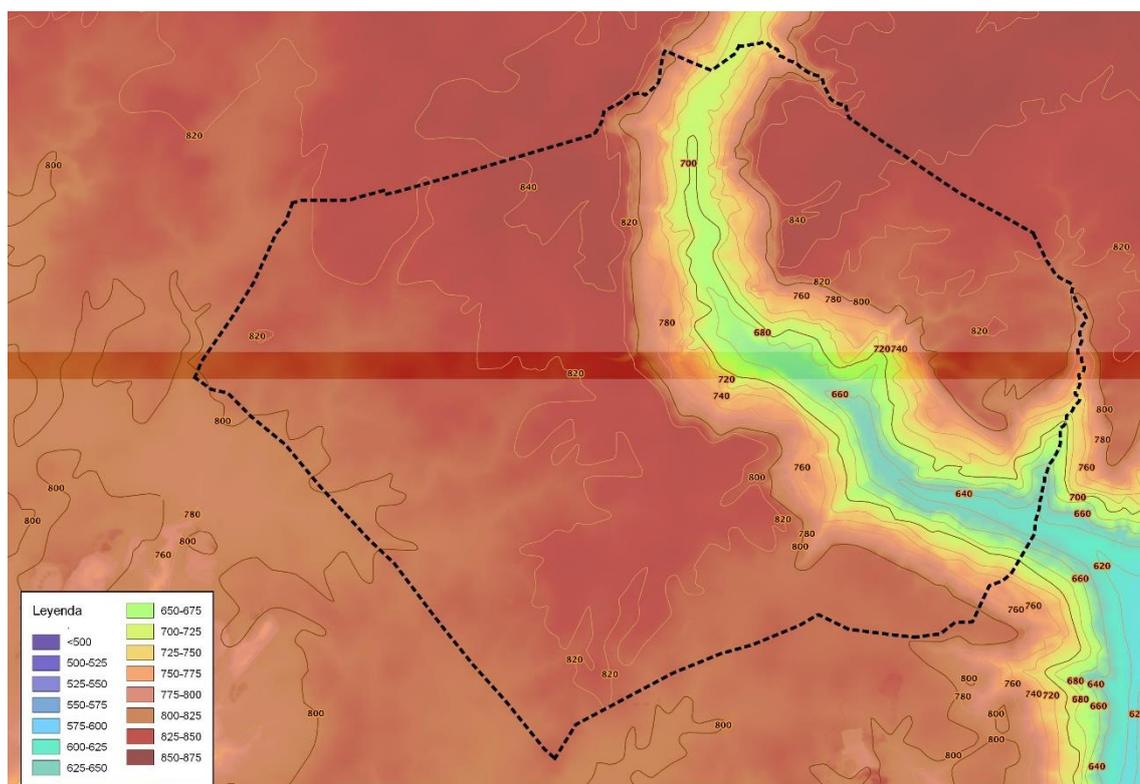


Fig. Mapa hipsométrico de Villar del Olmo.  
Fuente. Mapas de relieve del PNOA (MDT05) de las hojas 0560 y 0583.

Las características de la topografía en Villar del Olmo es una superficie llana o ligeramente ondulada en la que aparecen diferentes cerros de forma dispersa sobre el que ha sido modulado una zona de escarpes formado un valle estrecho por el tránsito del cauce del Arroyo del Val.

En definitiva, las características de la topografía de Villar del Olmo son las habituales de un municipio vertebrado por el valle del arroyo del Val que transcurre encañonado entre las dos plataformas con una zona aluvial en la salida sureste del núcleo urbano central.

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

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

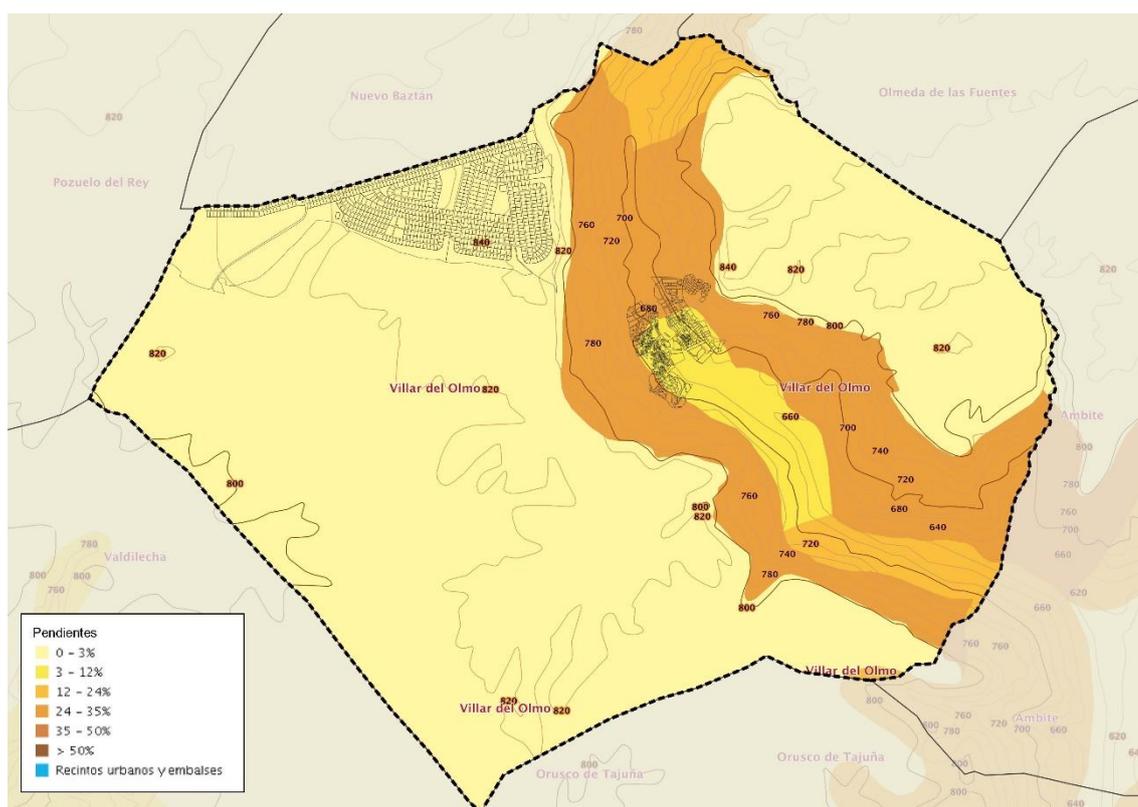
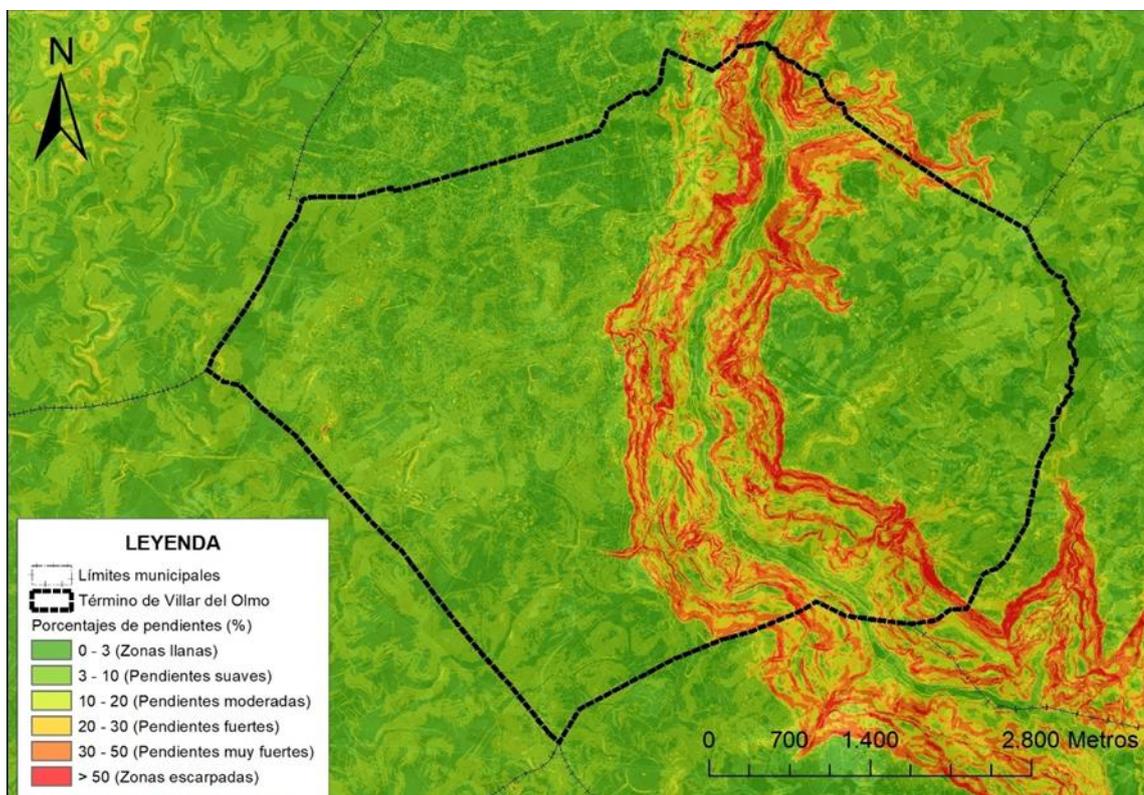


Imagen: Mapa de pendientes de Villar del Olmo.  
Fuente: elaboración propia sobre datos del visor ambiental de la CAM

Analizando las pendientes que aparecen en el municipio se puede observar que la mayor parte de su superficie que pertenece al páramo presenta una zona llana o con pendientes suaves, en donde se ha modelado una serie de escarpes de pendientes muy fuertes o zonas escarpadas en tránsito al valle del Arroyo del Val.



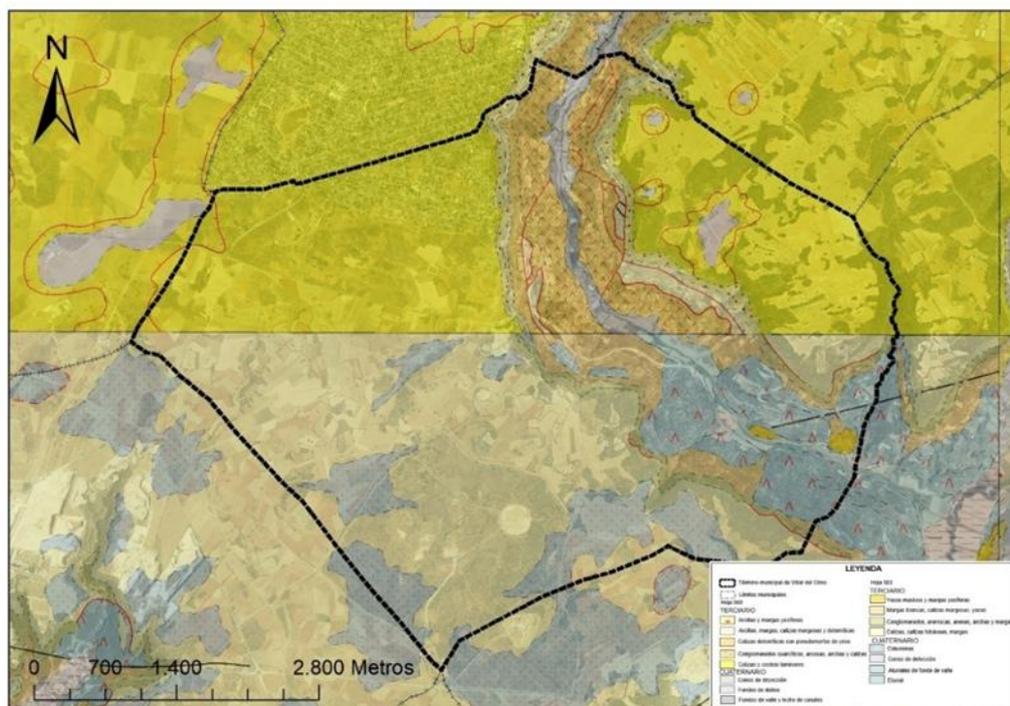
Mapa de pendientes de Villar del Olmo.  
Fuente. Mapas de relieve del PNOA (MDT05) de las hojas 560 y 583.

Estas forman las zonas más llanas, y a la vez más elevadas, y en una de ellas se localiza la parte de la urbanización Eurovillas que pertenece a este término municipal. La franja central que vertebra el municipio de norte a sur la conforman las pendientes de descenso al centro del valle, con valores que se calificarían de moderada a fuerte, o muy fuerte, según el cuadro anterior. De acuerdo con esta misma tabla, la mayoría de la superficie del término municipal sería laborable.

### 1.2.1.2. Geología.

El municipio de Villar del Olmo se sitúa en el sector centro oriental de la Cuenca del Tajo por lo que, desde el punto de vista geológico, los materiales están incluidos dentro de la cuenca Meso-Terciaria del Tajo en la zona de transición de las facies intermedias a centro de cuenca. Estos materiales pueden ser divididos en dos dominios fundamentales:

- a) **Materiales terciarios.** Los materiales terciarios pertenecen al relleno sedimentario continental de la cubeta central de la depresión del Tajo. Corresponden en su mayor parte a sedimentos detrítico-evaporíticos depositados en la cuenca endorreica bajo condiciones de aridez climática durante el Mioceno, coronados por una serie detrítico-caliza de ambientes fluvio-lacustres.
- b) **Materiales cuaternarios.** Se encuentran relacionados principalmente con la dinámica fluvial del Arroyo del Val como son llanuras de inundación, conos de deyección y fondos de valle. Además, aparecen materiales cuaternarios no relacionados con la dinámica fluvial como son los coluviones y fondos de dolina.



Mapa Geológico del municipio de Villar del Olmo: Mapa Geológico Continuo de España ([http://mapas.igme.es/gis/services/Cartografia\\_Geologica/IGME\\_Geode\\_50\\_cacheado/MapServer/WMS/Server?](http://mapas.igme.es/gis/services/Cartografia_Geologica/IGME_Geode_50_cacheado/MapServer/WMS/Server?)). Base de la imagen PNOA. Escala 1:50.000.

El primer grupo de materiales (materiales terciarios) aparece en la mayor parte del término municipal con una evidente dominancia de los afloramientos pertenecientes a las calizas del páramo, mientras que el resto de los materiales neógenos aparecen en los escarpes del principal cauce fluvial, Arroyo del Val, que discurre de norte a sureste del término villareño.

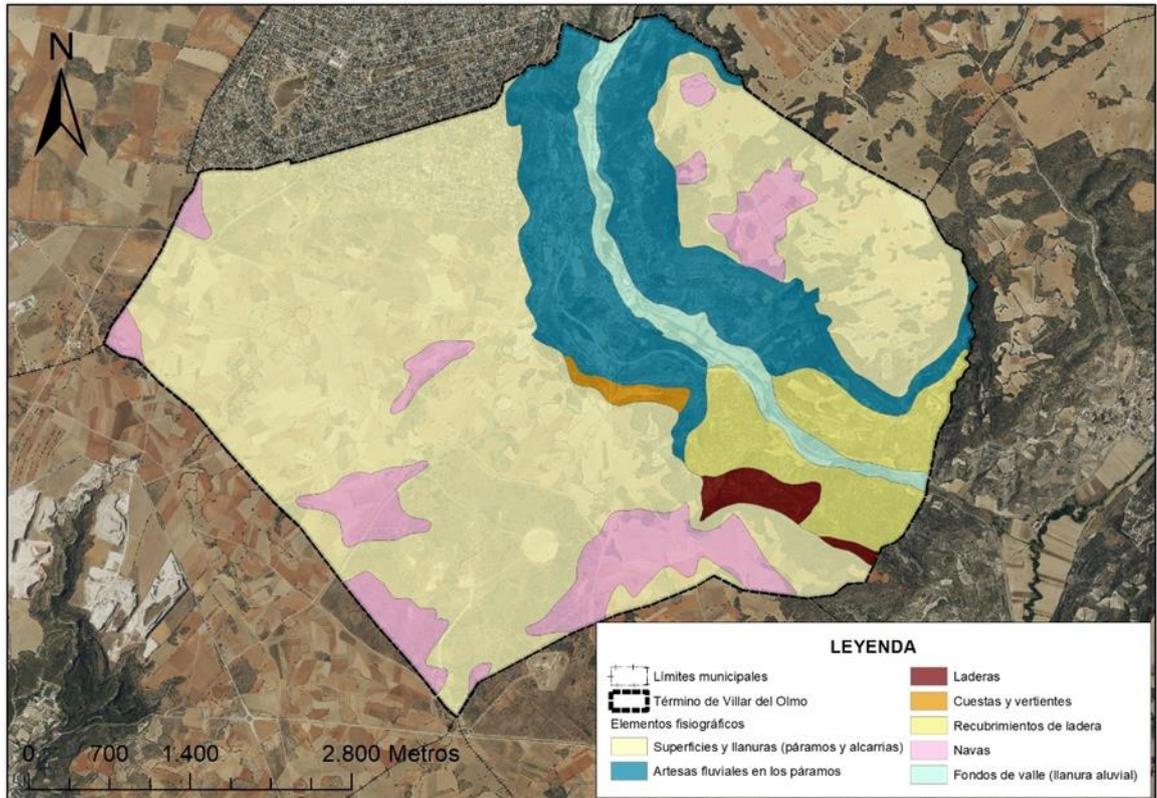
En el segundo grupo (depósitos cuaternarios), se encuentran unidos a la dinámica fluvial del municipio de Villar del Olmo (Arroyo del Val), aunque también aparecen formaciones cuaternarias generados por fondos de dolina.

Considerando la base de datos de Lugares de Interés Geológico (LIGs) de IGME se puede determinar dentro del municipio de Villar del Olmo no presenta ninguno de estos elementos inventariados.

Finalmente, se ha tenido en cuenta el riesgo de expansividad de arcillas el termino villareño, en el cual se podido detectar la presencia de formaciones superficiales de arcillas en su extremo oriental sin detectarse ninguna peligrosidad de expansibilidad.

### 1.2.1.3. Geomorfología

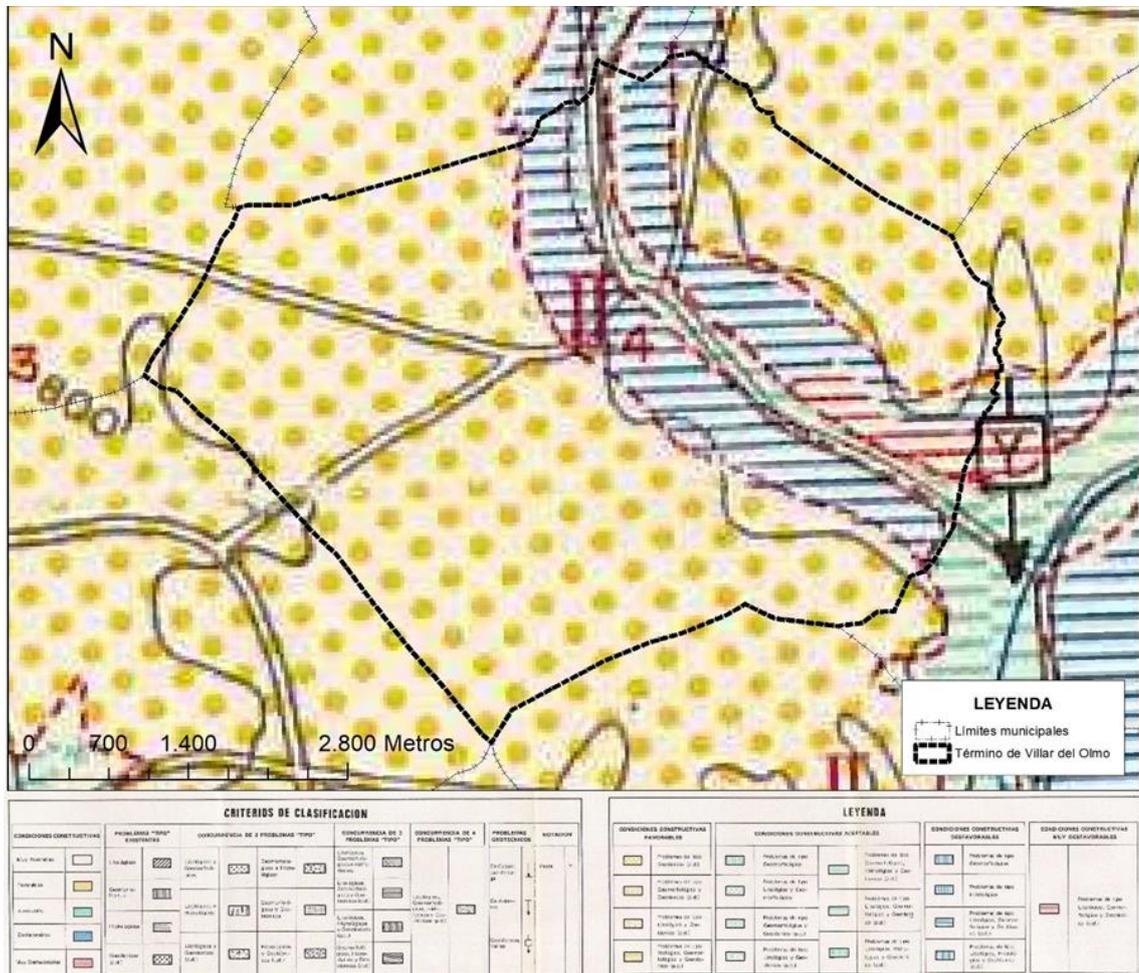
Fisiográficamente el municipio villareño se ubica sobre el gran dominio morfoestructural denominado como Páramos y alcarrias. Este dominio se caracteriza por mesetas elevadas con un relieve ondulado y estructura tubulares erosionadas que alternan depresiones y valles fluviales.



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

#### 1.2.1.4. Geotecnia

De acuerdo con la cartografía geotécnica realizada por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME) en el término de Villar del Olmo se presentan condiciones constructivas favorables en toda la superficie del páramo, aceptables en el valle del Arroyo del Val, desfavorables en el escalón de transición entre el páramo y el valle del Arroyo del Val, muy desfavorables en la margen izquierda del arroyo del Val en el extremo más sureste del municipio.



Mapa geotécnico en Villar del Olmo. Fuente. IGME.

### 1.2.1.5. Edafología

#### 1.2.1.5.1. Características edafológicas

Para clasificar las Unidades Edafológicas de Villar del Olmo se ha utilizado el sistema de clasificación de la F.A.O. (Food and Agriculture Organization of the United Nations) que permite su interrelación con las variables litológicas.

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

En el municipio de Villar del Olmo las asociaciones de suelos que se desarrollan son los siguientes:

- Leptosoles.** Son suelos limitados en profundidad por una roca dura continua, por material muy calcáreo o por una capa continua muy cementada. Estos suelos se desarrollan en Villar del Olmo en la mayor parte de su superficie ocupando toda la superficie del páramo.
- Luvisoles.** La característica fundamental de este tipo de suelos es la de presentar un horizonte B con un claro enriquecimiento en arcilla. Estos suelos se dan en el valle del Arroyo del Val y sus laderas de transición con el páramo.

TIPO DE SUELO	Luvisol cálcico	
TIPO DE HORIZONTE	Horizonte A: 23 cm	
PROPIEDADES MECÁNICAS	Piedra	3
	Grava	11
	Tierra fina	86
	Arena	37
	Limo	34
	Arcilla	29
PROPIEDADES QUÍMICAS	Materia orgánica	1.17
	Carbono	0.68
	Nitrógeno	0.08
	Salinidad	0.70
	pH	7.30

Fuente: Consejería de Agricultura y Cooperación de Madrid

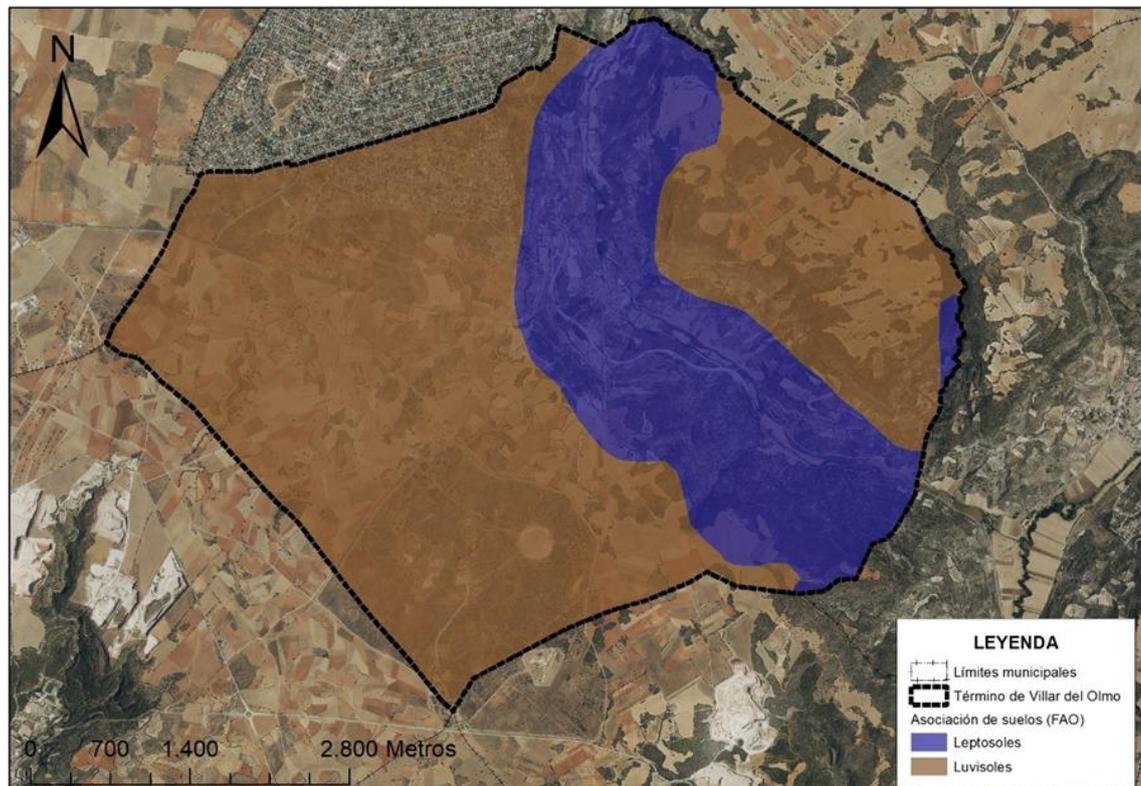


Imagen: Características edafológicas del suelo de Villar del Olmo  
Fuente: elaboración propia sobre datos del visor ambiental de la CAM

#### 1.2.1.5.2. Capacidad agrológica potencial de los suelos.

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

	Suma (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje (%)
Clase 2	619.445,88	2,23%
Clase 3	2.382.046,99	8,57%
Clase 4	13.086.868,12	<b>47,07%</b>
Clase 6	2.195.382,53	7,90%
Clase 7	3.783.497,00	13,61%
Clase 8	745.565,70	2,68%
Clase 9	4.991.220,92	17,95%
<b>Total</b>	<b>27.804.027,14</b>	<b>100,00%</b>

Las distintas clases agrológicas que se ubican en los suelos del municipio son las siguientes.

#### a) Clases agrológicas 2 a 4.

Las tierras de estas clases pueden dedicarse a uso agrícola pero la gama de cultivos posibles se va reduciendo por causas climáticas, erosivas, de exceso de agua, edáficas, de laboreo o de calidad del agua de riego.

##### ▪ Clase agrológica 2.

Son tierras aptas para uso agrícola con la mayor parte de los cultivos considerados, y, a la vez, también son aptas para prados, pastizales, bosques y áreas naturales. Únicamente aparece a lo largo de toda la llanura de inundación del Arroyo del Val. Son tierras en regadío que presentan suelos con alguna característica adversa en la zona del desarrollo radical y cierto grado de salinidad en los suelos y en las aguas de riego (Subclase agrológica 2sa).

##### ▪ Clase agrológica 3.

Esta clase constituye las mejores tierras de secano de la Comunidad e incluyen algunos regadíos, aunque tienen severas limitaciones que reducen de forma acusada el número de cultivos posibles o precisan técnicas de conservación de cierta complejidad. También son válidas para prados, pastizales, bosques y áreas naturales. En el término municipal de Villar del Olmo esta clase agrológica que aparece en las navas del páramo (Subclase agrológica 3c) y en reducidas áreas del valle del Arroyo del Val, en la zona más cercana al escarpe de transición con el páramo (Subclase agrológica 3es).

		Suma (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje (%)
<b>Clase 3</b>	3c	2.172.587,53	91,21%
	3es	120.925,69	5,08%
	3sc	88.533,77	3,72%
<b>Total</b>		<b>2.382.046,99</b>	<b>100,00%</b>

##### ▪ Clase agrológica 4.

Esta clase es válida para el uso agrícola, aunque de carácter marginal, y también para prados, pastizales, bosques y áreas naturales. En el uso agrícola la gama de cultivos que pueden establecerse es reducida o las técnicas de conservación que hay que aplicar son complejas. En el término municipal se extiende por todos los terrenos que se localizan en las superficies de páramo (Subclase agrológica 4s). Esta es la clase mayoritaria y ocupa el **47%** del suelo del término municipal integrada por tierras con limitación edáfica, fundamentalmente reducido espesor del suelo y baja capacidad de almacenamiento de agua

### b) Clases agrológicas 5 a 8.

Estas clases, por lo general no pueden dedicarse a uso agrícola.

- Clase agrológica 6.

Tienen severas limitaciones que, en principio, las hacen inadecuadas para el uso agrícola, estando limitado su uso a prados, pastizales, bosques y áreas naturales. En el municipio se localiza en las zonas de coluvión de los escarpes de transición entre el páramo y el valle del Arroyo del Val, en la zona sureste del término villareño (Subclase agrológica 6l) y en la margen izquierda del escarpe de transición entre el páramo y el valle del Arroyo del Val en la zona norte del término municipal (Subclase agrológica 6el).

- Clase agrológica 7.

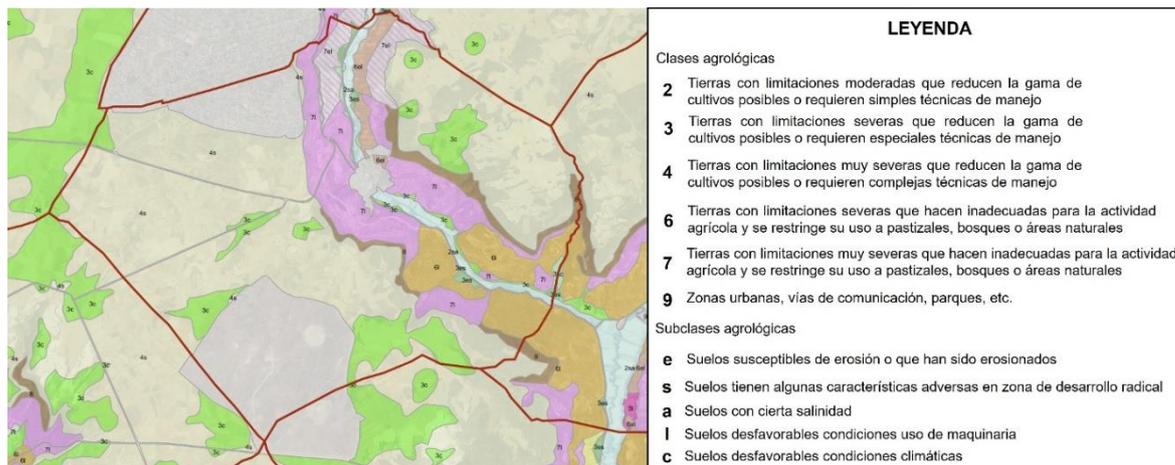
Esta clase de tierras excluye cualquier uso distinto a pastizales, bosques y áreas naturales. Se localiza en la mayor parte de la superficie de escarpe de transición entre el valle del Arroyo del Val y el páramo (Subclase agrológica 7l) y en las laderas de la margen derecha del escarpe de transición del valle del Arroyo del Val y el páramo en la zona norte del término (Subclase agrológica 7el). En Villar del Olmo ocupan un 13,61%.

- Clase agrológica 8.

Ocupan un 2,68% del término municipal y son inadecuadas para cualquier uso agrario de carácter económico, por lo tanto, son válidas tan solo para áreas naturales, zonas de esparcimiento y paisajismo. Las limitaciones son muchas, pero destaca sobre todas, la pendiente que sobrepasa el 50% de inclinación. En el término de Villar del Olmo se localiza en los escarpes de rotura del páramo donde aparecen las formaciones yesíferas.

### c) Clase arqueológica 9: Zona urbanas.

Son aquellas áreas que por acción humana los suelos han perdido todo su valor agrológico, por formar parte del núcleo de Villar del Olmo y de la urbanización Eurovillas. Se incluye también dentro de esta categoría la zona de protección y uso militar situada al sur del término municipal.



Mapa de Capacidad agrológica en Villar del Olmo.  
Fuente Mapa de Capacidad Agrológica de la Comunidad de Madrid.

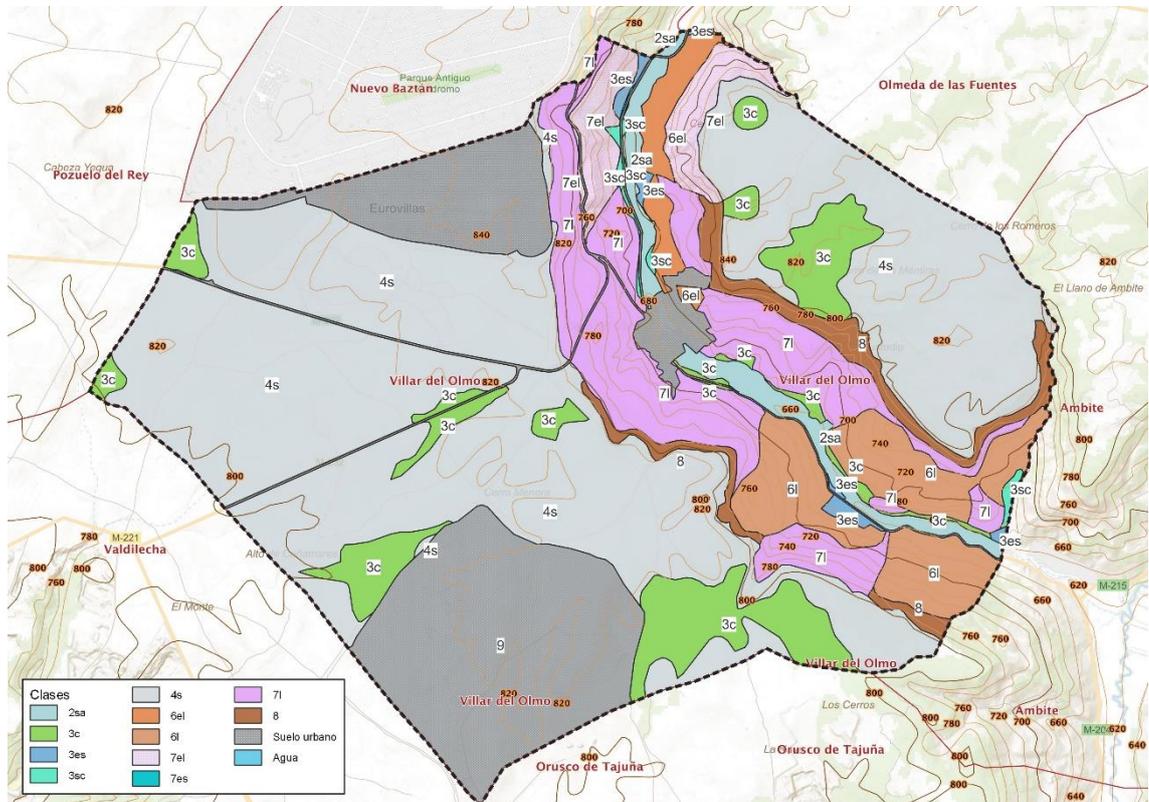


Imagen. Mapa de Capacidad agrológica en Villar del Olmo.  
Elaboración propia sobre Mapa de Capacidad Agrológica de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con las conclusiones que la memoria del Mapa Agrológico de la Comunidad de Madrid establece que deben de preservarse para la actividad agraria las tierras de clase agrológica 2 y las de subclase agrológica 3e, que en el término de Villar del Olmo aparece únicamente en reducidas áreas de la vega del Arroyo del Val.

#### 1.2.1.5.3. Caracterización de la calidad de suelos

En un análisis histórico de los usos del suelo que se han dado en los terrenos del Sector, se observa el primer año analizado (1956) el municipio de Villar del Olmo presenta un uso de su territorio eminentemente agrícola, que era la base económica de la población, donde predomina el cultivo de cereales, principalmente, pero también con presencia de áreas destinadas al cultivo de olivos y vides. El casco urbano se localiza en la margen derecha del Arroyo del Val con unas dimensiones reducidas en extensión.

Este uso agrícola se mantiene en años posteriores, aunque se observa áreas territoriales de crecimiento urbano y residencial, de tal forma que en el año 1975 se observa un importante crecimiento del casco urbano que hace que parte de este se ubique en la margen izquierda del Arroyo del Val y, además en este año también se comienza a urbanizar y desarrollar en el límite norte del término municipal, la urbanización de Eurovillas.

En los años siguientes se observa que los usos agrícolas siguen siendo los dominantes, así como se mantiene de forma sostenida el crecimiento urbano tanto del casco urbano como de la urbanización Eurovillas.

No obstante, desde principios del siglo XXI se observa que los usos agrícolas comienzan a presentar una tendencia al abandono y que en el devenir del siglo se va acelerando, de tal forma se van apareciendo paulatinamente una mayor superficie de pastizales y matorrales en terrenos que anteriormente estaban destinados al uso agrícola.

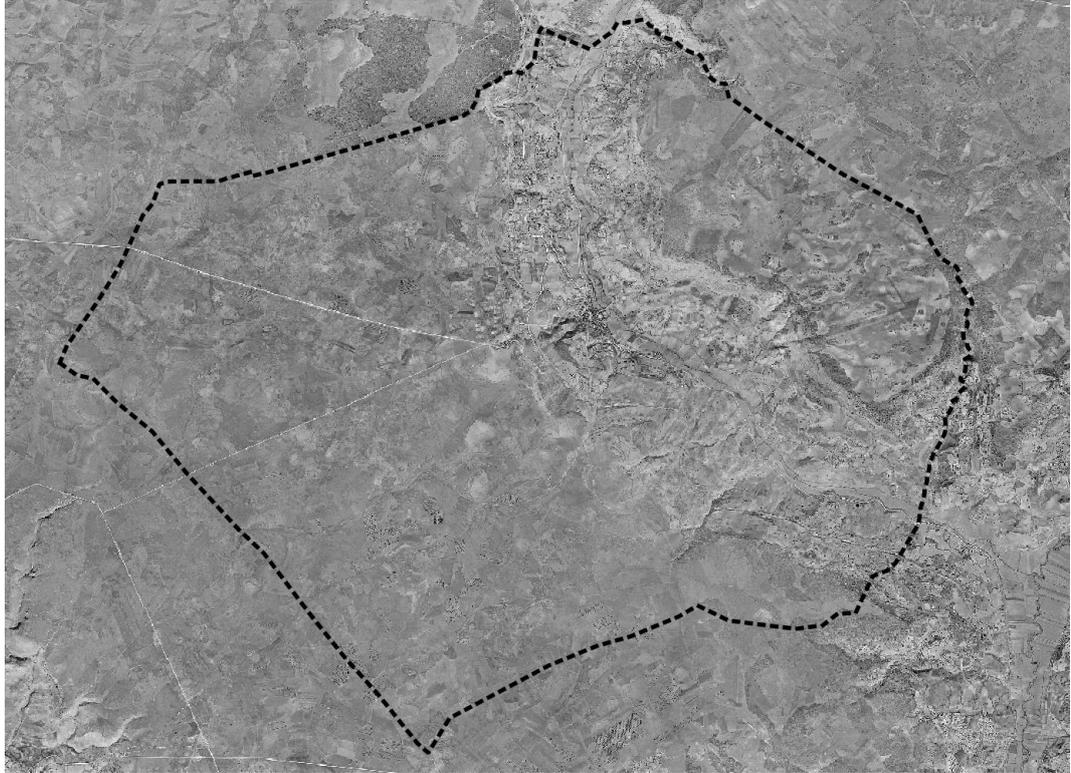


Imagen: Ortofoto año 1956. Fuente: Fondos del IGN



Imagen: Ortofoto año 1975. Fuente: Fondos del IGN



Imagen: Ortofoto año 1984. Fuente: Fondos del IGN



Imagen: Ortofoto año 2001. Fuente: Fondos del IGN



Imagen: Ortofoto año 2023. Fuente: Fondos del IGN

En este análisis histórico podemos determinar que en ningún momento se han detectado actividades potencialmente contaminantes del suelo y las aguas subterráneas relacionadas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

#### 1.2.1.6. Hidrología e hidrogeología

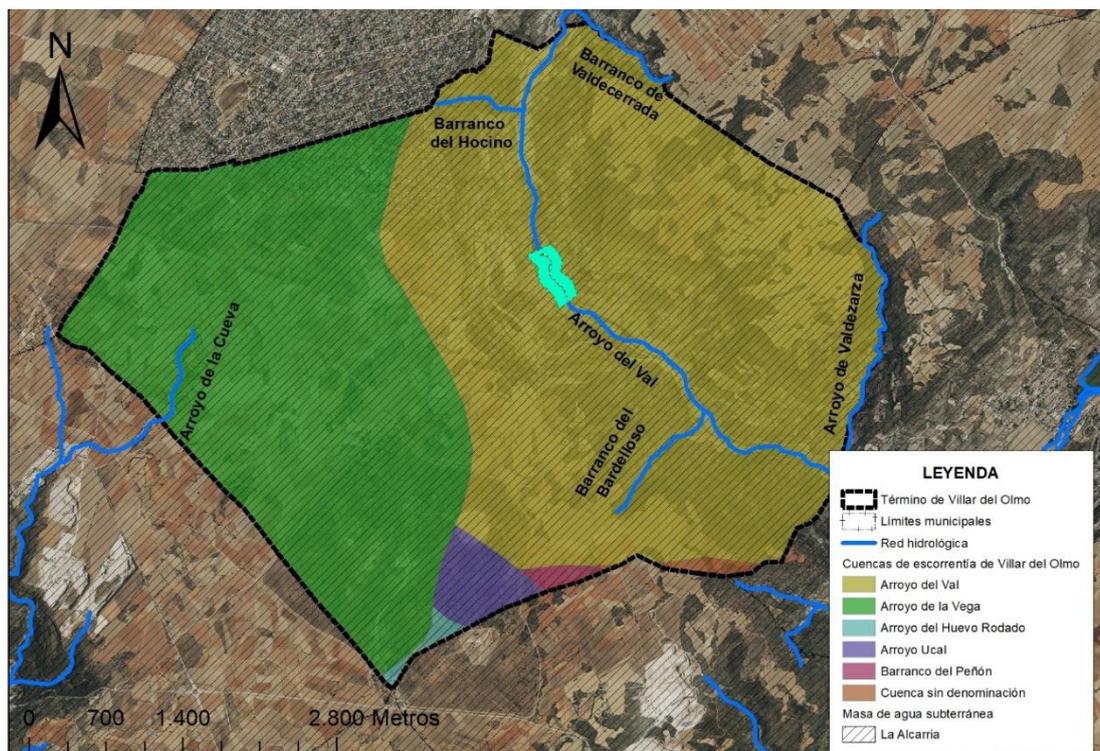
##### 1.2.1.6.1. Hidrología superficial

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

El término municipal de Villar del Olmo se localiza en la subcuenca hidrográfica del río Tajuña. La red hidrográfica responde al modelo de los ríos en zonas de plataformas calcáreas, es decir, predominan los arroyos muy encajados y con gran energía. Por este motivo, la erosión producida por los cursos de agua es notable en esta zona; en cambio, la sedimentación es poco importante y se restringe a zonas muy cercanas a los principales cauces fluviales, como el arroyo de la Vega.

Considerando las subcuencas del río Tajuña, cuyo cauce discurre al este dentro del territorio del vecino municipio de Ambite, dentro de Villar del Olmo aparecen las siguientes cuencas de escorrentía:

- Cuenca del Arroyo del Val. Ocupa el 59,12% del territorio de Villar del Olmo en su zona central y oriental. El cauce principal es Arroyo del Val y como afluentes de este dentro del Villar del Olmo aparecen los cauces del Barranco de Valdecerrada, Barranco del Hocino, Barranco del Bardeloso y Arroyo de Valdezarza.
- Cuenca del Arroyo de La Vega. Ocupa el 37,8 % del territorio villareño en su zona más occidental. El único cauce que aparece en esta cuenca dentro de Villar del Olmo es el Arroyo de la Cueva.
- Cuenca del Arroyo del Huevo Rodado. Ocupa el 0,4 % del territorio villareño al sur de este. No presenta cauces dentro del término de Villar del Olmo.
- Cuenca del Arroyo Ucal. Ocupa el 1,884 % del territorio villareño al sur de este. No presenta cauces dentro del término de Villar del Olmo.
- Cuenca del Barranco del Peñón. Ocupa el 0,4 % del territorio villareño al sur de este. No presenta cauces dentro del término de Villar del Olmo.
- Cuenca sin denominación. Ocupa el 0,4 % del territorio villareño al sur de este. No presenta cauces dentro del término de Villar del Olmo



Mapa de la red hidrográfica, de las cuencas de escorrentía, cauces con Dominio Público Hidráulico y masa de agua subterránea del término municipal de Villar del Olmo. Fte. Cuencas de escorrentía y masa de agua subterránea de la Comunidad de Madrid, red hidrográfica y DPH de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Los principales datos geográficos de los cursos fluviales que atraviesan el término municipal de Villar del Olmo se resumen en el siguiente cuadro:

ARROYOS	Longitud en Villar del Olmo	Desnivel	Régimen
Arroyo de la Val	6 km	75 m	Permanente
Arroyo de Valdezarza	1 km	125 m	Esporádico
Arroyo de la Cueva	0,14 km	5 m	Esporádico
Barranco del Hocino	0,8 km	135 m	Esporádico
Barranco de Valdecerrada	2,5 km	180 m	Esporádico
Barranco de Bardeloso	1 km	150 m	Esporádico

Fuente: Mapa Topográfico Nacional. IGN

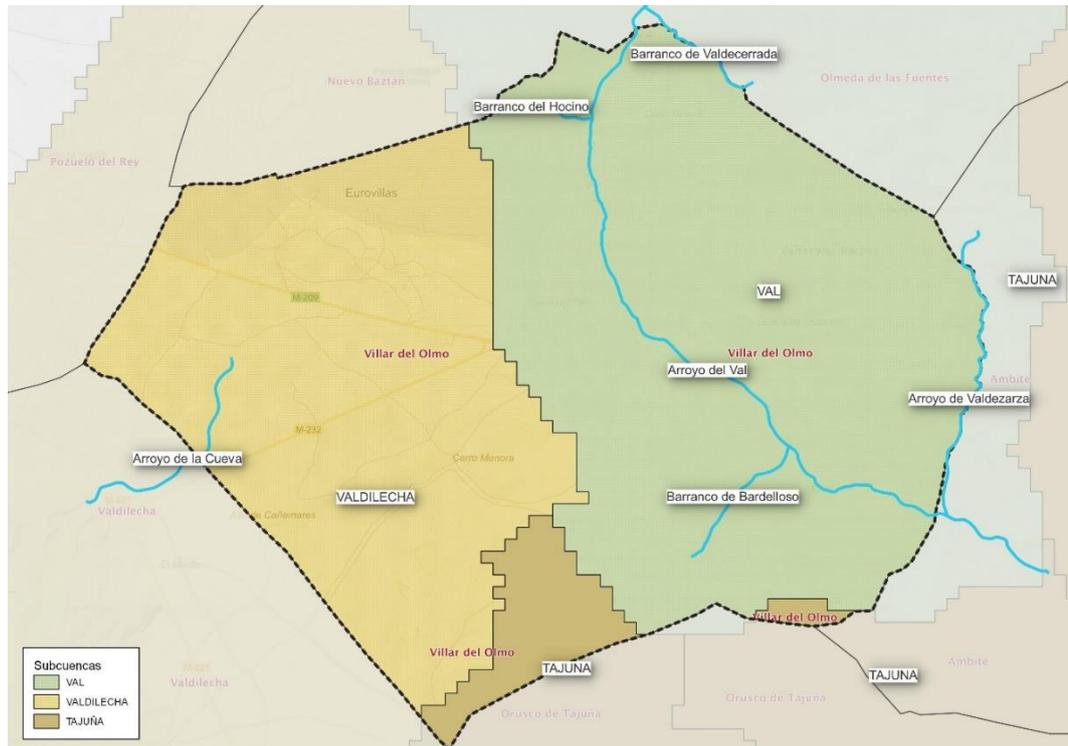
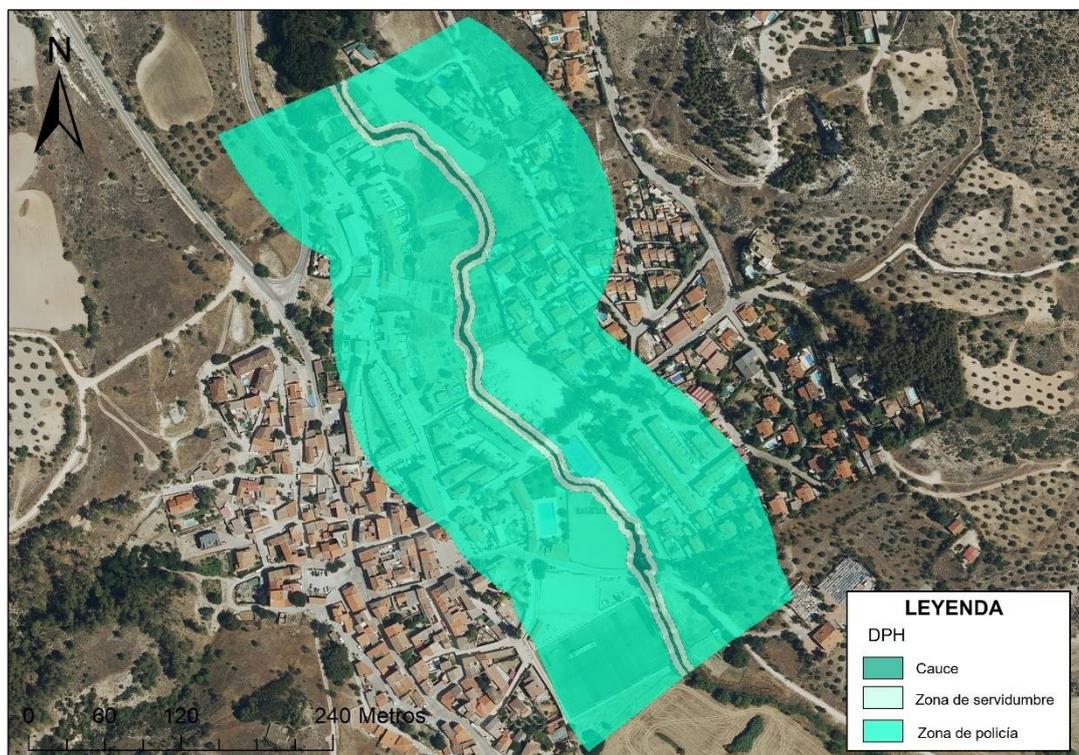


Imagen: Mapa de la red hidrográfica, de las cuencas de escorrentía del término municipal de Villar del Olmo. Fuente. Cuencas de escorrentía de la Comunidad de Madrid y red hidrográfica



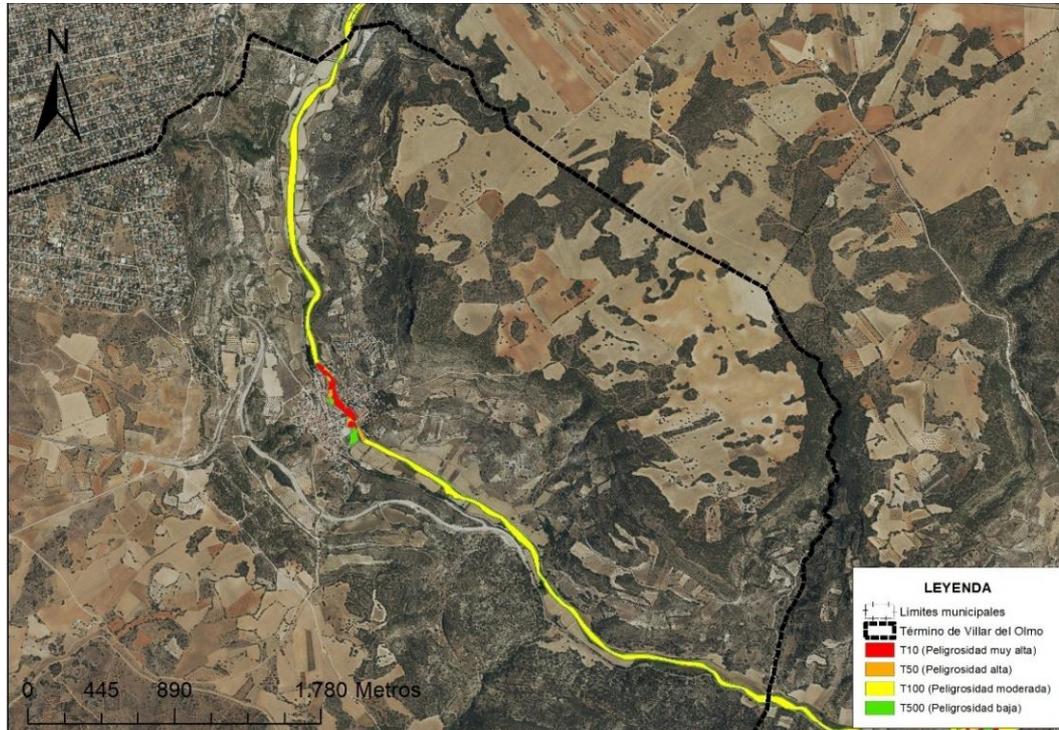
Dominio Público Hidráulico del Arroyo del Val. Fte. DPH de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

La mayoría de los arroyos que se encuentran en la zona tienen un funcionamiento esporádico, con la excepción del arroyo de la Vega que es permanente. La alimentación se debe a las precipitaciones y al flujo de las aguas subterráneas, por lo que los efectos del estiaje no influyen demasiado en el caudal del arroyo

Considerando el Dominio Público Hidráulico deslindado y el Dominio Público Hidráulico cartografiado, realizado por el MITECO (Ministerio de Transición Ecológica), el único cauce que presenta determinado su Dominio Público Hidráulico es el Arroyo del Val a su paso por el casco urbano de Villar del Olmo.

La presencia de estos cauces en el término municipal y en el casco urbano de Villar del Olmo constituye un riesgo natural, por lo que el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM) ha establecido una clasificación de riesgos de inundación en cuatro zonas: zonas de inundación muy frecuente (zonas inundables para avenidas de período de retorno inferior a los diez años); zona de inundación frecuente (zonas inundables para avenidas de período de retorno entre diez y cincuenta años); zonas de inundación ocasional (zonas inundables para avenidas de período de retorno entre cincuenta y cien años); y, por último, zonas de inundación excepcional (zonas inundables para avenidas de período de retorno entre cien y quinientos años).

En lo que afecta al municipio de Villar del Olmo únicamente el Arroyo del Val en todo su tránsito por el municipio presenta análisis de peligrosidad de inundación por periodo de retorno (10, 50, 100 y 500 años). Como se observa en la cartografía siguiente la mayor parte de las áreas afectadas por el Arroyo del Val presentan una peligrosidad moderada, con excepción del tránsito del Arroyo del Val por el casco urbano de Villar del Olmo.



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

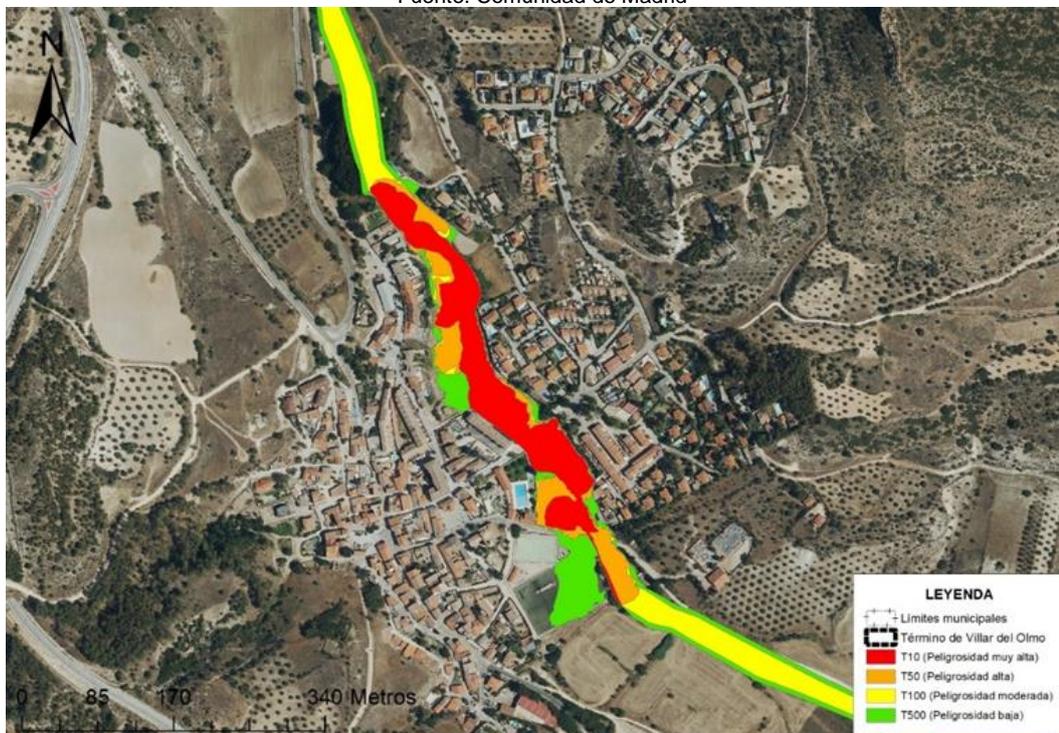


Lámina de inundación en los periodos de retorno 10, 50, 100 y 500 años en el arroyo del Val a su paso por el casco urbano de Villar del Olmo. Fuente: Comunidad de Madrid.

Las zonas de inundación en Villar del Olmo se resumen en las siguientes áreas:

- Muy frecuente: 1,62 ha (0,06% del municipio).
- Frecuente: 2,30 ha (0,08%).
- Ocasional: 16,17 ha (0,58%).
- Excepcional: 22,12 ha (0,80%).

Los puntos conflictivos por inundación son el puente sobre el Arroyo del Val en la carretera M-234 y dos tramos de carretera, uno en la M-204 (49,04 m) y, el otro, en M-234 (54 m).

Las zonas de riesgo de inundación en el propio casco urbano de Villar del Olmo abarcan 0,59 ha y la población afectada se ha estimado en un total de 32 personas. En el resto del término municipal las viviendas aisladas identificadas en zonas de riesgo son un total de 5 viviendas. Mientras que las instalaciones destinadas a servicios básicos, comerciales y de ocio situadas totalmente o en una parte en zonas de riesgo tan solo cabe destacar el complejo deportivo municipal.

La superficie del municipio afectada por fenómenos geológicos asociados a inundaciones en función de su peligrosidad es muy baja en 19,9 ha y baja en 2,41 ha.

Finalmente, con los datos anteriormente citados para Villar del Olmo, el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM) estima que el municipio debería de disponer de un Plan de Ámbito Local ante el riesgo de inundaciones.

#### 1.2.1.6.2. Las aguas subterráneas

La única masa de agua subterránea presente en el término de Villar del Olmo la denominada como La Alcarria que se corresponde con el acuífero Carbonatado Terciario y cuyo código dentro de la Demarcación Hidrográfica del Tajo es ES030MSBT030.008.

La formación geológica permeable de esta masa de agua subterránea está compuesta por depósitos detríticos-calcáreos del Mioceno Superior-Plioceno, que constituye las formaciones del Páramo, con permeabilidad media (las cuales son las que afloran en el municipio de Villar del Olmo), que descansan sobre materiales del Mioceno inferior y medio, compuesto por materiales de carácter margoso de menor permeabilidad. Esta masa de agua subterránea puede considerarse un acuífero multicapa en el que la permeabilidad se concentra fundamentalmente en los tramos calcáreos, mientras que los detríticos son de media-baja permeabilidad, ligada ésta a la textura, litología y granulometría de las variantes facies. La recarga se origina por infiltración de lluvia, a favor de depresiones.

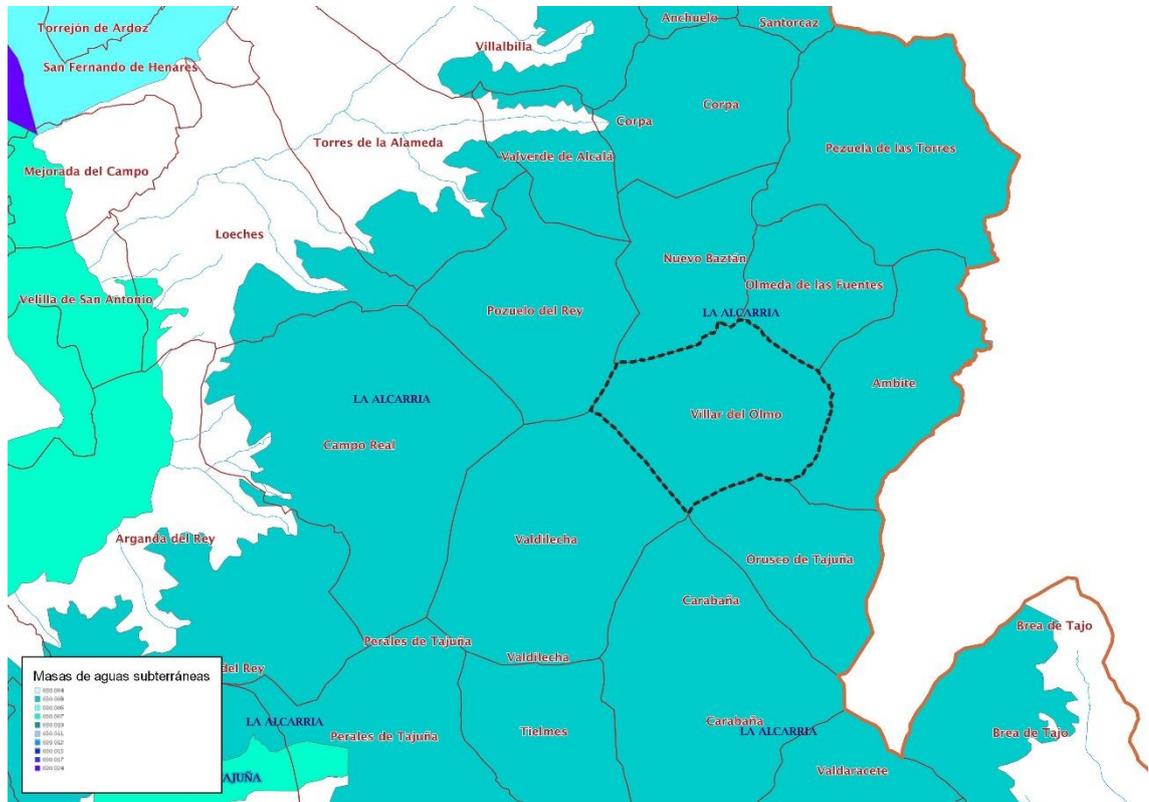


Imagen: Localización del término municipal de Villar del Omo en la MASb La Alcarria  
 Fuente: Elaboración propia sobre datos del visor de la CAM

En el estudio de los recursos de agua subterránea disponibles en la masa de agua subterránea (I GME-DGA, 2009), se elaboró un cuadro resumen de recursos subterráneos en el que se ordenaron cronológicamente tanto la fuente de información como la unidad de estudio considerada en cada una de ellas (Sistema acuífero nº 15, U.H. 03.06 La Alcarria y MASb 030.008) y que se reflejan en la siguiente imagen..

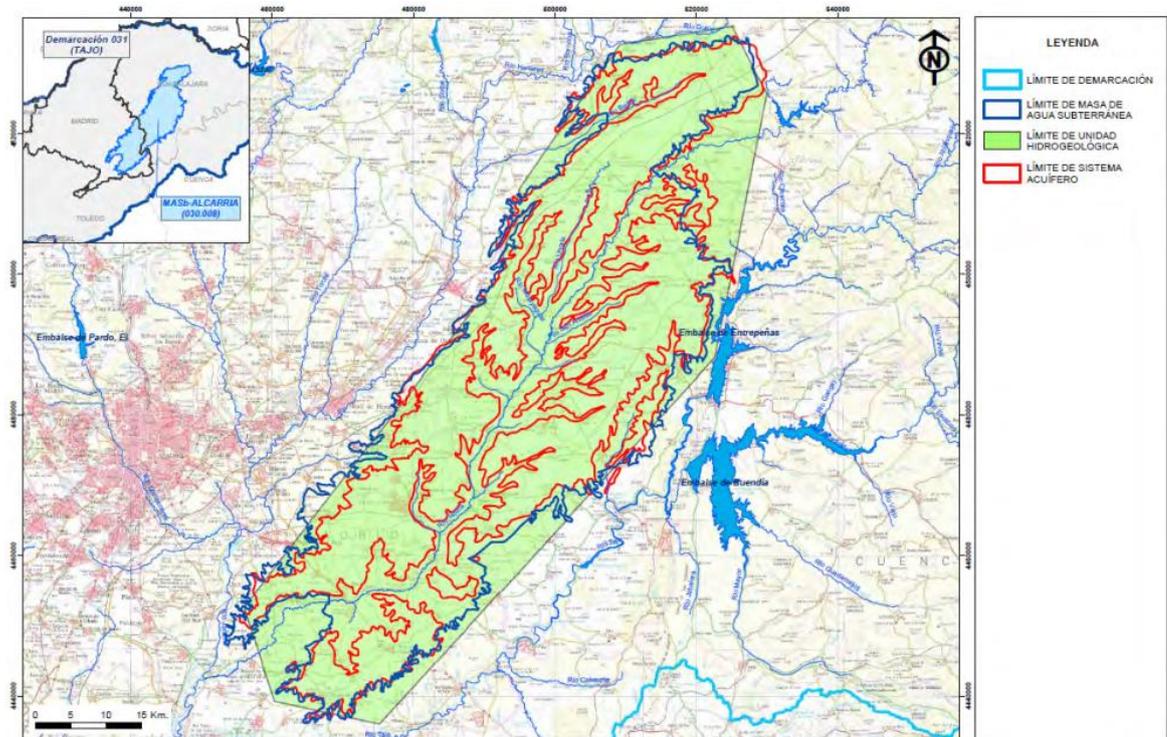


Imagen: Mapa de delimitación del Sistema Acuífero (S.A), Unidad Hidrogeológica (UH) y Masa de agua subterránea definida en el Páramo de la Alcarria. (Encomienda IGME-DGA, 2010. Actividad 3)

Tradicionalmente se ha considerado que la explotación de aguas subterráneas en la masa de agua subterránea de La Alcarria era escasa por una serie de circunstancias como:

- la fuerte heterogeneidad del acuífero, con el consiguiente riesgo para ubicar perforaciones.
- el carácter colgado del acuífero que disminuye la potencia saturada y por tanto la depresión que se puede efectuar en cada sondeo.
- la división del acuífero en subunidades, disminuyendo las reservas utilizables en cada una de ellas

Para obtener información sobre el estado, uso y características de los manantiales de la zona de estudio, se envió una carta a cada uno de los ayuntamientos de municipios incluidos en los límites de la masa de agua subterránea. El ayuntamiento de Villar del Olmo respondió a la encuesta señalando la existencia de la fuente de San Isidro como punto de agua proveniente de la Masa de agua subterránea de la Alcarria. La ficha correspondiente a la citada fuente se incluye a continuación.

## Ficha de Punto de Agua de la base de datos del IGME



Identificación del Punto	Coordenadas Geográficas	Coordenadas UTM (ED50)	Coordenadas Lambert
Hoja Oct Punto 2022 6 0002	Longitud -3,23452893	HUSO 30 SECTOR T	COORDXL
Nº Puntos 1	Latitud 40,33757118	COORDUTM 480189	COORDYL
		COORDYUTM 4465460	

Cuenca hidrográfica TAJO	COTA (msnm) 778
Unidad Hidrogeológica La Alcarria	OBJETO
Sistema Acuífero	VALOR_REFT
Demarcación TAJO	PROF (m)
Masa de agua LA ALCARRIA	Naturaleza
	Manantial

PROVINCIA Madrid	Perímetro
Municipio VILLAR DEL OLMO	Bibliografía
TOPONIMIA Fuente de San Isidro	DocInter
	Organismo
	ESCALA

Método de Perforación	Procedencia
Trabajos aconsejados por	
FECHA_OBRA GALERIA_OR	
Horizontes Acuíferos GALERIA_IN	

Motobomba	FECHACAUD_
Usos Agua Fuente pública	VOLUMEN (Dm3)
CAUDALAUTO (hm3/año)	CAUD_REF (L/s)
	DIAS (días/año)

Cod_Org_Cuenca	Observaciones
Proyecto	Respondida la encuesta. Fuente pública no utilizada para abastecimiento. Según nos informan, la surgencia natural se produce un poco más arriba de la ubicación de la fuente en una finca privada con unas palmeras. Muestreada en la campaña de 2012.
USUARIO María Dolores Gómez E	
BBDD_Origen Madrid	
OficinaNueva Madrid	
AccesoDatos Público	

Medidas de Hidrometría									
Fecha_hd	Cauce	Caudal (L/s)	Método	Altura (m)	Q_calculado	Caudal_AGCA (L/s)	Nivprof (m)	COD_SUR	
18/10/2012		0,46	Directo						

Documentos

Ficha de Punto de Agua de la base de datos del IGME



1 Fotografía

Villar del Olmo\_san  
isidro\_1.jpg



2 Croquis

20226sanisidro.jpg

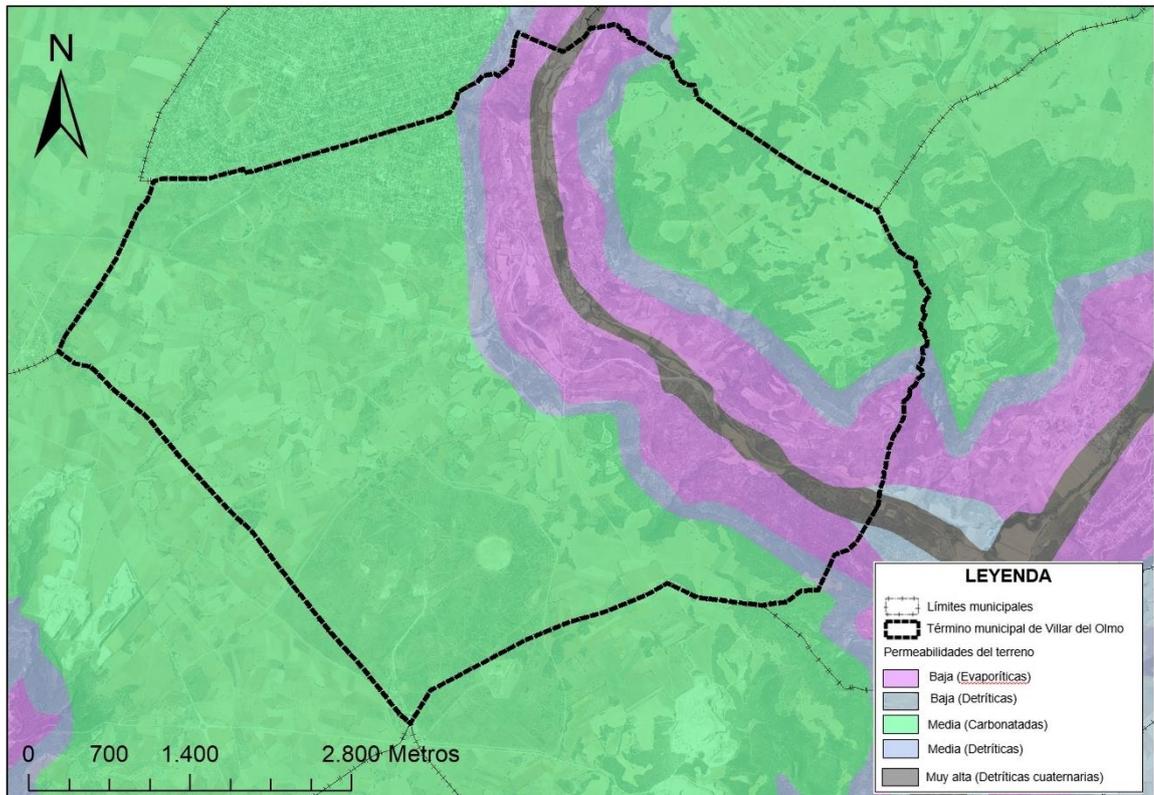


Imagen: Masas de agua subterránea y permeabilidades en el ámbito municipal.  
Fuente. Elaboración propia sobre CHT e IGME.

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

- a) **Muy altas en los materiales detríticos cuaternarios de los cauces fluviales del municipio, localizándose en toda la llanura de inundación del Arroyo del Val.**
- b) **Medias en los siguientes materiales:**
  - Materiales carbonatados neógenos que se localizan en la mayor extensión del del término municipal en las zonas del páramo.
  - Materiales detríticos neógenos se ubican principalmente en las zonas más bajas del escarpe de transición entre el valle del Arroyo del Val y las superficies de páramo.
- c) **Bajas en los siguientes materiales:**
  - Materiales evaporíticos neógenos que se extiende en las zonas más elevadas del escarpe de rotura de la superficie del páramo.
  - Materiales detríticos neógenos se ubican en la zona del escarpe de transición del valle del Arroyo del Val en áreas reducidas del extremo sureste del término de Villar del Olmo.

## 1.2.2. Riesgos Naturales

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

### 1.2.2.1. Riesgos por inundación.

Se detallan en el punto 1.2.1.6.1 Hidrología superficial de la presente Memoria Informativa.

### 1.2.2.2. Riesgo sísmico

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

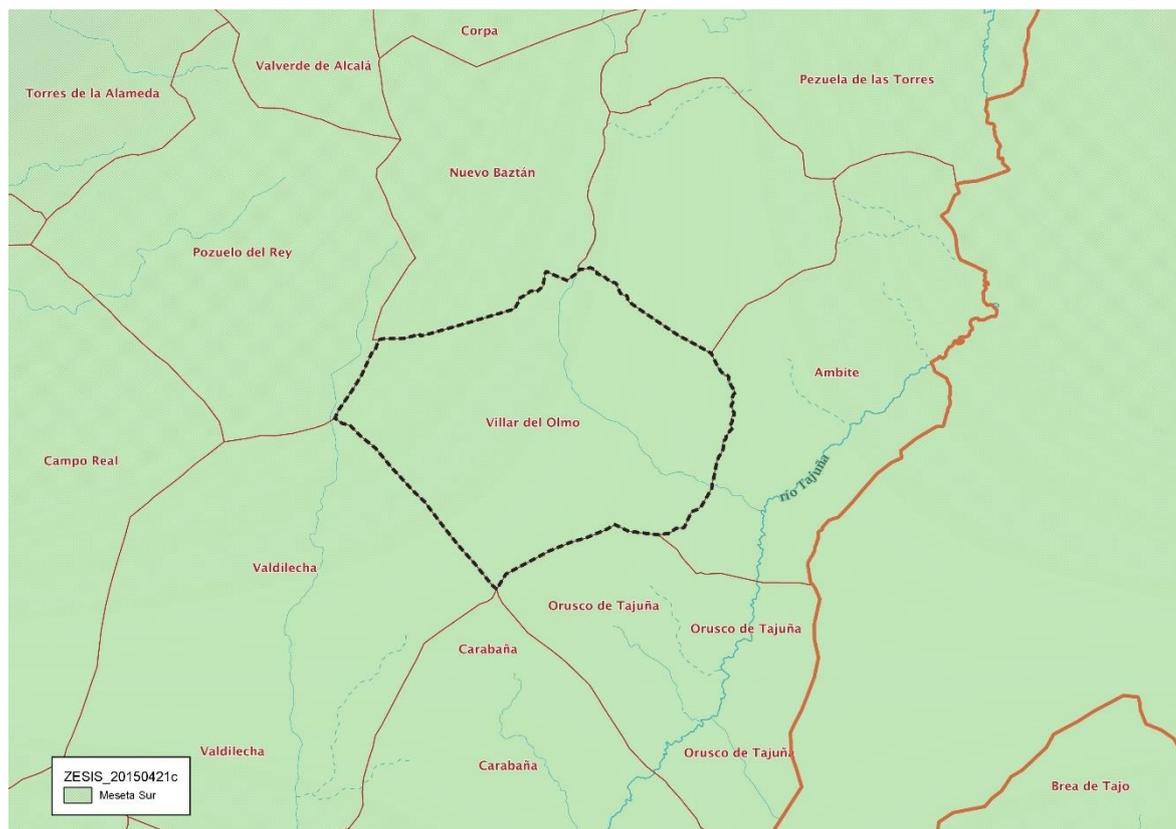


Imagen: Localización del municipio de Villar del Olmo en el mapa de peligrosidad sísmica en la península ibérica.  
Fuente. IGME.

La totalidad del término municipal de Villar del Olmo se localiza sobre el contexto geológico Macizo Ibérico – Cuenca del Tajo – Cordillera Ibérica, en un único ámbito de riesgo sísmico, la zona denominada Meseta Sur donde tienen presencia pequeñas fallas cuaternarias y donde todos los parámetros descriptores de la peligrosidad sísmica son los siguientes:

- Peligrosidad relativa. Valoración sobre el nivel de peligrosidad sísmica de la zona en relación con las demás zonas de acuerdo con el índice de actividad sísmica normalizado, siendo este último la expresión analítica para asignar el grado de peligrosidad relativa entre zonas en base al promedio de la tasa anual acumulada para magnitudes 4,0 y 5,0, el área total de la zona y el área ocupada por la sismicidad. En la zona donde se ubica el término de Villar del Olmo presenta un índice de actividad sísmica normalizado  $\leq 1$  lo que le confiere una **peligrosidad relativa de BAJA**.
- Número de años para terremoto de  $M_w \geq 4$ : Estimación determinista del tiempo medio de ocurrencia en años en la zona de un terremoto fuerte en el contexto español ( $M_w \geq 4.0$ ). En la zona de estudio el valor es de 10,2 años.
- Número de años para terremoto de  $M_w \geq 5$ : Estimación determinista del tiempo medio de ocurrencia en años en la zona de un terremoto severo en el contexto español ( $M_w \geq 5.0$ ). En el área donde se ubica el municipio de Villar del Olmo es de 197 años.
- Número de años para terremoto de  $M_w \geq 6$ : Estimación determinista del tiempo medio de ocurrencia en años en la zona de un terremoto catastrófico en el contexto español ( $M_w \geq 6.0$ ). En la zona donde se localiza el municipio en estudio presenta un valor de 0.
- Número de años para terremoto máximo: Estimación determinista del tiempo medio de ocurrencia en años del terremoto máximo medio esperable en la zona. En la zona de estudio es de 265 años.

### 1.2.2.3. Peligrosidad por arcillas expansivas

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

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

Como se muestra en la siguiente imagen, elaborada a partir del Mapa predictor de riesgo por expansividad de arcillas de España a escala 1:1.000.000 del IGME, todo el municipio queda fuera de los niveles de peligrosidad con formaciones de sustratos no arcillosos. En consecuencia, la memoria de la cartografía del IGME establece una **peligrosidad cero** para el término municipal.

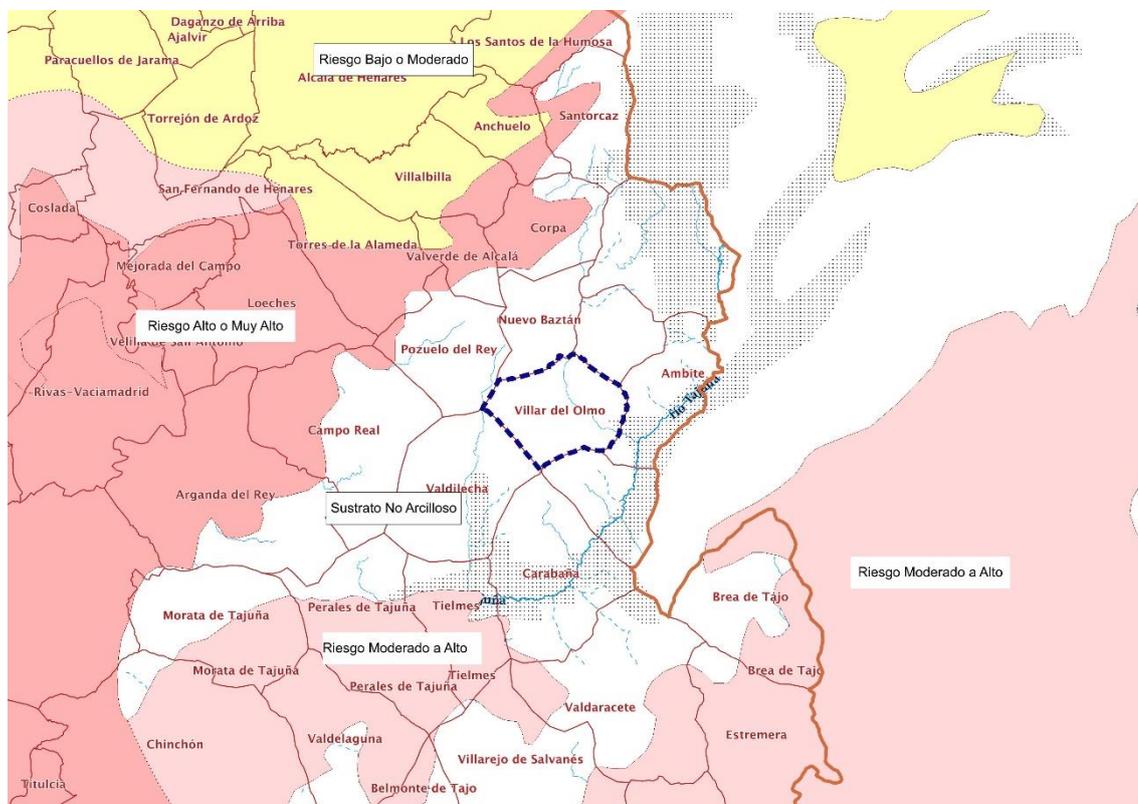


Imagen: Localización del término municipal en el Mapa de peligrosidad por arcillas expansivas.  
Fuente. Elaboración propia sobre datos del IGME.

#### 1.2.2.4. Peligrosidad por Karst

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

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

Analizando el Mapa de Karst de España a escala 1:1.000.000 del IGME, el término municipal de Villar del Olmo está ocupando dos zonas, en una de ellas no hay presencia de estos materiales calizos o yesíferos que puedan generar karst. La segunda zona, situada mayoritariamente en la mitad oeste del término municipal, está poco o casi nada karstificada aunque localmente pueda existir algún sistema kárstico aislado.

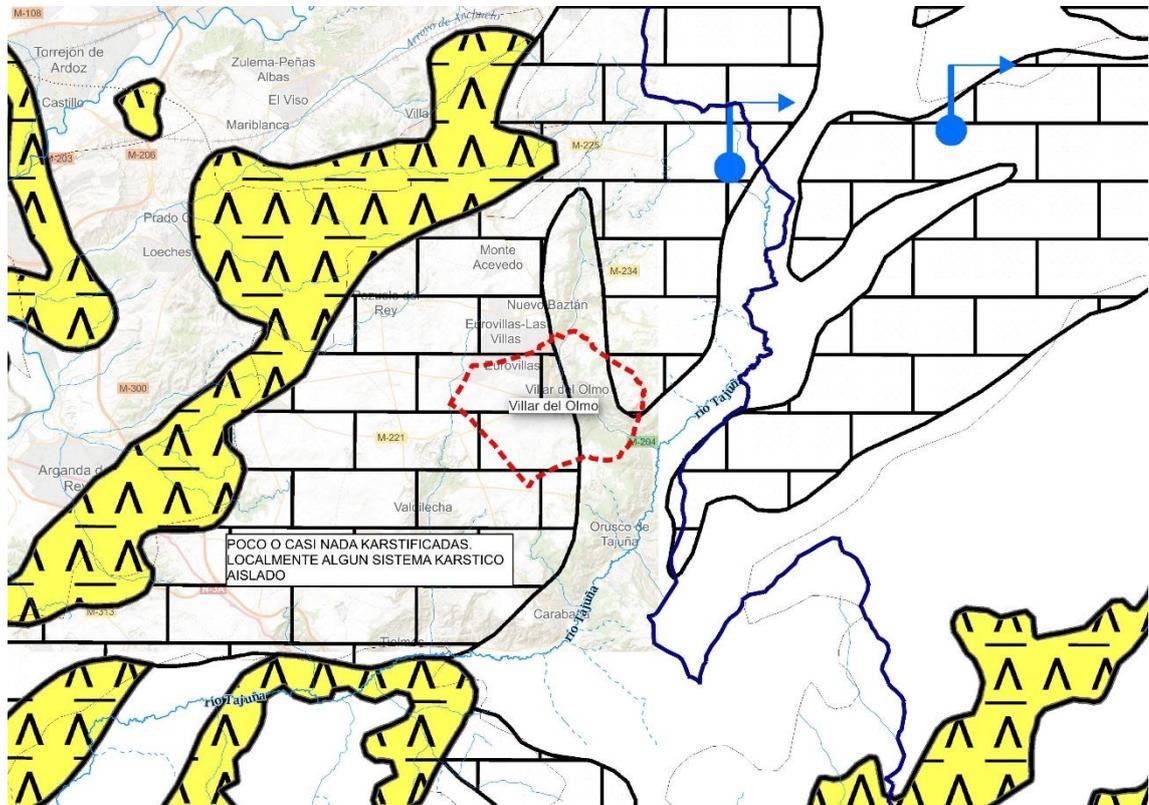


Imagen: localización del termino municipal en el Mapa de Karst de España 1:1.000.000 del IGME  
 Fuente: Elaboración propia con datos del IGME

### 1.2.2.5. Estados erosivos

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

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

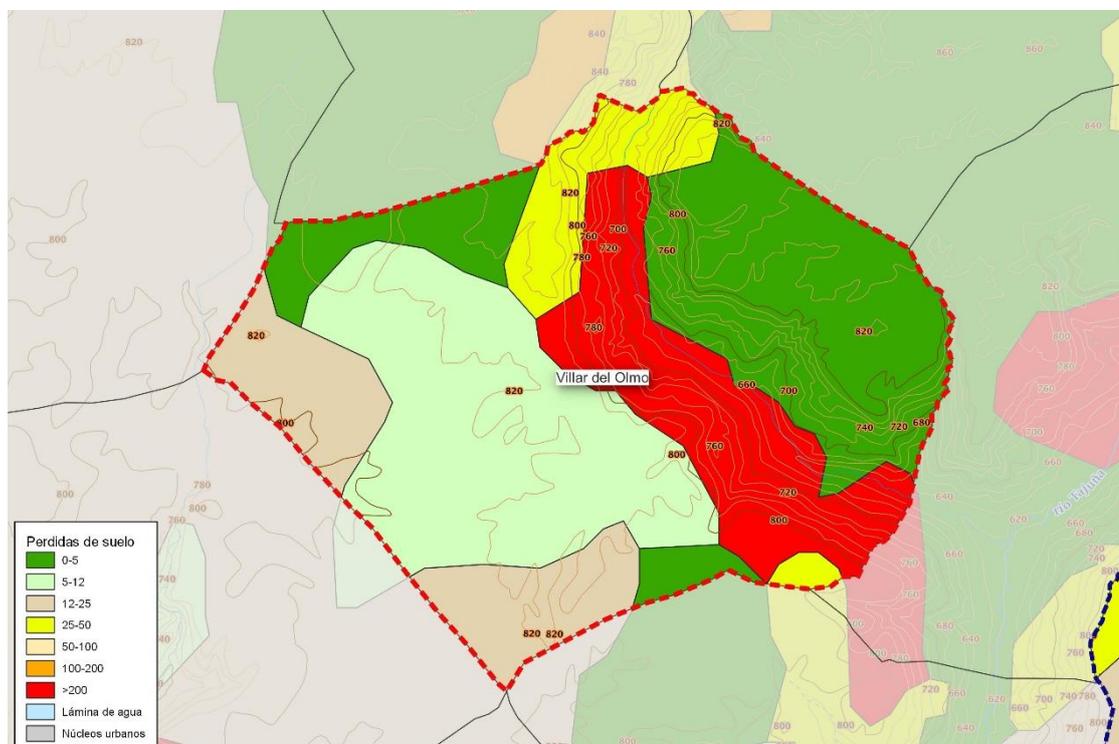


Imagen: Mapa de estados erosivos en Villar del Olmo.  
Fuente: Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transición Ecológica.

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

- **Pérdidas de suelos de 0 a 5 Tm/Ha/año.** Estas pérdidas de suelo se localizan en dos zonas a ambos lados del arroyo que divide el municipio, la mayor superficie se localiza al este en la plataforma existente y la menor al oeste en la zona de la urbanización Eurovillas.
- **Pérdidas de suelos de 5 a 12 Tm/Ha/año.** Estas pérdidas de suelo se localizan en una gran superficie al oeste del arroyo, en la plataforma existente.
- **Pérdidas de suelos de 12 a 25 Tm/Ha/año.** Estas pérdidas de suelo se localizan al oeste del término completando la plataforma del punto anterior.
- **Pérdidas de suelos de 25 a 50 Tm/Ha/año.** Estas pérdidas de suelo se localizan en el cauce del arroyo en el sur y el norte del valle que conforma su paso por el municipio.
- **Pérdidas de suelos de más de 200 Tm/Ha/año.** Estas pérdidas de suelo, que ocupan una gran superficie, la tercera de las contempladas en el estudio, se localizan en el cauce del arroyo en las dos pendientes que forman el valle que articula y divide el término municipal.

Según la Comunidad de Madrid en el informe realizado para el Inventario Nacional de Erosión de Suelos 2002-2012 el término municipal de Griñón presenta una superficie erosionable de 2.293,20 Ha (0,29%) con una pérdida de suelo de 33.788,63Tm/año (0,57%) lo que le confiere y pérdida media de 14,73 Tm/Ha/año, Valor que está muy por encima de la media de la comunidad que es 8,47 Tm/Ha/año.

### 1.2.2.6. Riesgos meteorológicos

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

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

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

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

Dentro de este contexto, la tradicional "mediterraneidad" del clima, unida a una previsible acentuación de esta, pueden dar lugar a fenómenos de inundación en ciertas partes del territorio de la Comunidad de Madrid, si bien, en el ámbito de actuación esta probabilidad es reducida, aunque podría darse en zonas del casco urbano de Villar del Olmo situadas en el entorno directo del cauce del arroyo.

Por otro lado, mediante el acuerdo de 5 de octubre de 2022 se aprobó el Plan Especial de Protección Civil ante Inclemencias Invernales para la Comunidad de Madrid en el cual se establecen los mecanismos de actuación y coordinación, a partir de los recursos existentes, así como de la definición de los riesgos, la zonificación del territorio regional en función de estos y el establecimiento de las épocas de peligro. De esta forma, los principales problemas que presentan los fenómenos meteorológicos adversos por inclemencias invernales son nevadas, el hielo ocasionado por descensos bruscos de temperatura, temperaturas mínimas, aludes y olas de frío. En un análisis de riesgos de estos fenómenos invernales el municipio de Villar del Olmo presenta los siguientes valores frente a cada fenómeno:

- Riesgo bajo (1-5 días de nieve al año) en el caso de nevadas.
- Riesgo bajo y moderado frente a temperaturas mínimas.
- Riesgo moderado frente a olas de frío.
- Riesgo bajo y moderado frente a temperaturas máximas.
- Riesgo moderado frente a olas de calor.
- Riesgo bajo y moderado por granizadas
- Riesgo bajo y moderado por tormentas.
- Peligrosidad moderada por presencia de nieblas.
- Peligrosidad moderada por lluvias fuertes en 1 h.
- Peligrosidad baja por lluvias fuertes en 12 h.

- Peligrosidad moderada por vientos fuertes.
- Peligrosidad baja por presencia de polvo en suspensión.

### 1.2.2.7. Riesgos de incendios forestales

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

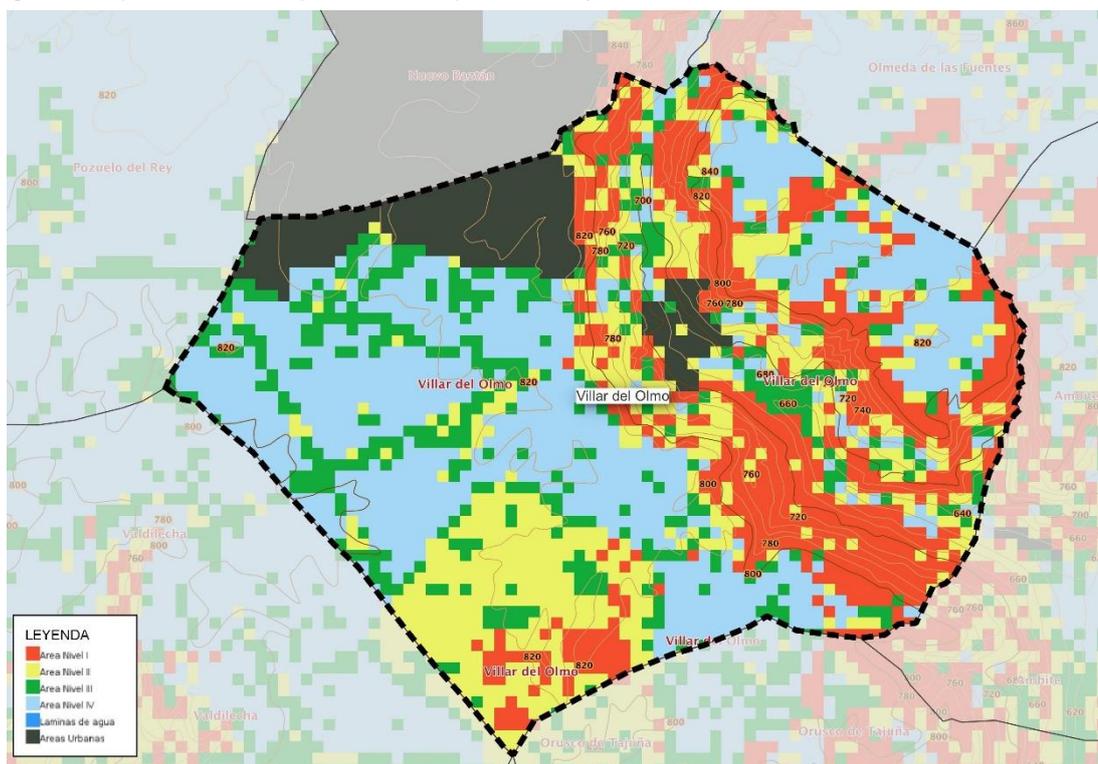


Imagen: Zonificación y Priorización del Riesgo de Incendios Forestales en la CAM  
Fuente: elaboración propia sobre datos de la CAM

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

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

Como se recoge en el plano de la anterior imagen, en el municipio de Villar del Olmo las áreas de mayor peligrosidad de incendio se concentran en el en las laderas del valle que forma el arroyo que divide al termino en dos zonas. La mayor parte de la superficie restante está considerada como Área de nivel de defensa IV.

En la siguiente imagen se recoge el municipio dentro del mapa de riesgos por incendios forestales de la Comunidad de Madrid.

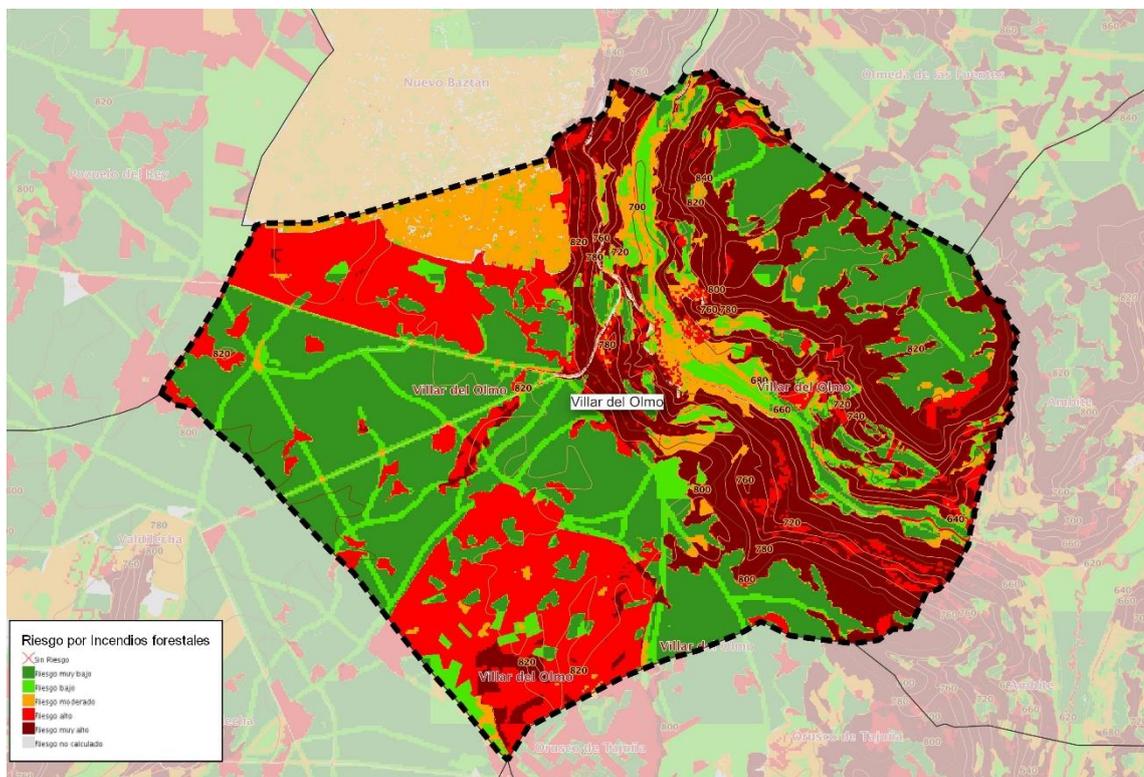


Imagen: Villar del Olmo dentro del mapa de Riesgo por Incendios Forestales de la CAM  
Fuente: elaboración propia sobre datos de la CAM

### 1.2.3. Riesgos tecnológicos

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

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

#### 1.2.3.1. Riesgos asociados al transporte de mercancías peligrosas

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

El Plan de Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad de Madrid (TRANSCAM) fue aprobado por el Decreto 159/2017, de 29 de diciembre, en el cual establece que la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas (RIMP) que son una serie de tramos de la Red General de Carreteras dependiente de la Administración General del Estado, así como de las redes de carreteras dependientes de las Comunidades Autónomas, por las que deben transitar los vehículos que transportan mercancías peligrosas, según recoge la Resolución de 8 de enero de 2016, de la Dirección General de Tráfico. En el término de Villar del Omo no discurre ninguna infraestructuras viarias incluida dentro del RIMP .

#### 1.2.3.2. Riesgos asociados a grandes presas

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

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

#### 1.2.4. Vegetación

La zona de estudio se localiza en la zona de Campiña y Páramos del Sureste de la Comunidad de Madrid. Hidrográficamente, el área de estudio pertenece a la subcuenca del río Tajuña. El relieve está definido por plataformas calcáreas en la zona más elevada y los escarpes y laderas que descienden hacia el valle del arroyo de la Vega. El rango altitudinal del municipio oscila entre los 620 m del arroyo y los 851 m del cerro Cotos.

Desde el punto de vista corológico, el área de estudio se localiza en la Región Mediterránea, Provincia Castellano-maestrazgo-manchega, Sector Manchego, Distrito Henaro-tajuñense. Atendiendo a los pisos bioclimáticos el ámbito de estudio corresponde al piso mesomediterráneo.

##### 1.2.4.1. Vegetación potencial

El patrón general de distribución de la vegetación está condicionado por las características climáticas y edáficas de la zona. La vegetación potencial de la zona de estudio se encuadra dentro de las siguientes series de vegetación (Rivas-Martínez y col., 1987).

##### Series climatófilas

La etapa madura del ecosistema estaría formada por encinares y quejigares sobre suelos ricos en bases:

- En solanas y crestas expuestas: Serie castellano-aragonesa basífila de la encina *Quercus rotundifolia* (Bupleuro rigidi-*Querceto rotundifoliae sigmetum*). Encinares básicos de ombroclima seco (400-550 mm). Faciación manchega o típica sobre sustratos calcáreos duros (calizas).
- Sobre sustratos yesíferos: Serie castellano-aragonesa basífila de la encina *Quercus rotundifolia* (Bupleuro rigidi-*Querceto rotundifoliae sigmetum*). Encinares básicos de ombroclima seco (400-550 mm). Faciación manchega sobre yesos.
- Sobre suelos profundos y húmedos de vaguadas amplias: Serie castellanomanchega basífila del quejigo *Quercus faginea* (*Cephalanthero longifoliae-Querceto fagineae sigmetum*). Quejigares basífilos de ombroclima seco superior o subhúmedo (500-750 mm). Faciación manchega mesomediterránea.

### Series edafófilas

Series riparias sobre suelos arcillosos (G. Aro-Ulmetum minoris: Rubio-Populetum albae: Salicetum triandro-fragilis, etc.). Olmedas y choperas mesomediterráneas. La distribución de estas series desde el cauce hacia la zona más alejada sería:

- Cañaverales (Scirpo lacustris-Phragmitetum mediterraneum)
- Juncales de glicerías (Clycerio plicatae, Sparganietum neglecti, Holosciadietum nodiflori).
- Serie del sauce frágil (Salicetum triandro-fragilis)
- Serie del álamo blanco (Rubio tinctoriae-Populetum albae)
- Serie del olmo (Aro italici-Ulmetum minoris)

### Otras comunidades

En los afloramientos de naturaleza yesífera que existen en el municipio, pueden existir comunidades gipsófilas asociadas a estos sustratos.



Vegetación potencial del término municipal de Villar del Olmo

Fuente: Elaboración propia a partir del Mapa de vegetación potencial de Rivas Martínez y col., 1987

#### 1.2.4.2. Vegetación actual y usos del suelo

Para el análisis de la vegetación actual y los usos del suelo se ha partido del Mapa Continuo de la Comunidad de Madrid, que recoge tanto superficies ocupadas por vegetación, como superficies artificiales ocupadas por infraestructuras lineales, zonas urbanas, industriales, etc. La elaboración de esta cartografía se ha realizado mediante fotointerpretación y trabajo de campo, y para ello se ha utilizado distinta documentación como ortofoto imagen digital de 2001 y 2004, cartografía de la CAM y de vegetación y usos del suelo a E:1:50.000 de la Comunidad de Madrid 1998, y cartografía 1/25.000 del Instituto Geográfico Nacional.

Actualmente, la zona se caracteriza por una reducida presencia de masas boscosas, ya que primigeniamente han sido sometidos, a lo largo del tiempo, a fuertes presiones por parte del hombre, que ha talado sistemáticamente el bosque para cultivar las tierras, obtener pastos para el ganado o para usar la madera de sus árboles. La dedicación agrícola de estas tierras es predominantemente con cultivos en secano, especialmente los herbáceos, pero también, en menor proporción, leñosos como son olivos y viñedo. Esta presión agrícola en el territorio villareño originó la eliminación de la presencia en gran parte de su extensión del bosque esclerófilo potencial.

En este sentido, en la actualidad la mayor superficie del territorio de Villar del Olmo está ocupada por la actividad agrícola con el 41,10% de toda su superficie. Como se ha comentado previamente, la mayor extensión del terreno es ocupada por cultivos herbáceos en secano con 957,57 ha (34,47% del territorio) y que se localiza principalmente en la planicie ondulada del páramo que se encuentra al oeste, centro y noreste del término.

El segundo cultivo más extendido es el olivar con una superficie de 176,07 ha (6,34% del territorio) que se disponen en parcelas de forma irregular por el páramo de la zona central y oeste, así como en las zonas más elevadas del escarpe de rotura del páramo con el valle del Arroyo de la Val.

El viñedo presenta una superficie relictual con 3,14 ha (0,11%) y mezclado con olivar una superficie de 3,65 ha (0,13%). Finalmente, también aparecen cultivos más relictuales como los almendros con una superficie de 1,32 ha (0,05%).

Además de este uso agrícola del territorio villareño cabe destacar una tendencia creciente de abandono del uso agrícola tradicional, de tal forma que permite la presencia de un pastizal y erial, que se concentra principalmente en los entornos de los núcleos de población (casco urbano y sur de la Urbanización Eurovillas) y ocupan una superficie total de 88,92 ha (3,20%).

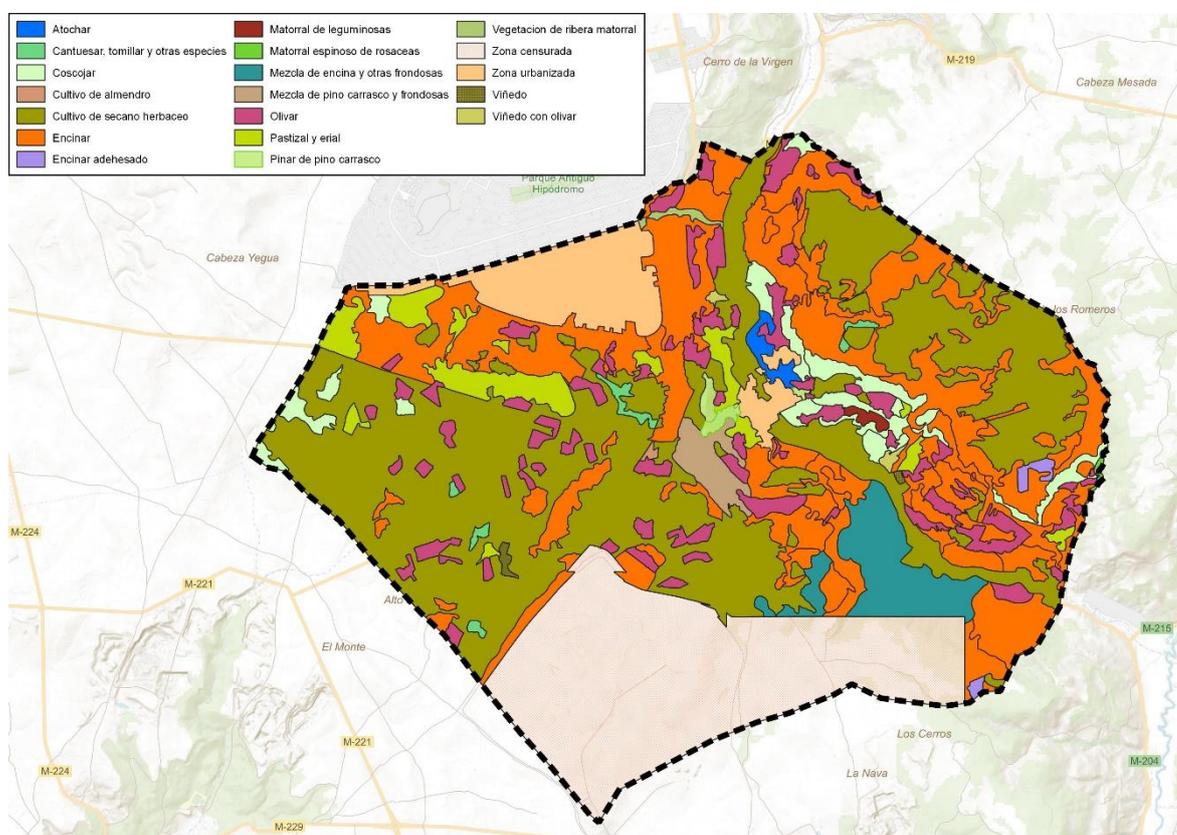


Imagen. Comunidades vegetales y distintos usos en el ámbito municipal.  
Fuente: Mapa Continuo de vegetación y usos de la Comunidad de Madrid.

La superficie urbanizada es de 141,01 ha (5,08%), de las cuales 118,96 ha corresponde a la Urbanización de Eurovillas situado al norte y noroeste del término. Cabe destacar también una zona militar, Estación Radio Bermeja, que ha sido declarada por el Real Decreto 789/2023, de 17 de octubre, como zona de interés para la Defensa Nacional, y que ocupa una superficie de unos 478 ha (17,20%). Esta zona militar presenta una cobertura vegetal similar a la ubicada en los páramos, aunque el abandono de los usos agrícolas, que se ha producido desde principios de la década de los 80, ha incrementado la vegetación natural, de tal forma que la superficie con encinas más o menos denso ocupa aproximadamente unas 279,69 ha y las zonas de matorral con 48,85 ha. Además, aparecen áreas de olivares que se encuentran en distintos grados de abandono que ocupan una superficie de 40,63 ha y campos de cultivos de herbáceas en secano en explotación y que se concentran en la zona oriental de la zona militar con una superficie de 98,2 ha.

Finalmente, la zona urbanizada ocupa aproximadamente unas 13,63 Ha, incluyendo casco antiguo y urbanización de Eurovillas, junto con la zona de uso militar, hace que el terreno ocupado por usos urbanos suponga el 22%.

El resto del territorio de Villar del Olmo (el 33,42% de la superficie municipal) presenta una vegetación natural que se concentra en los escarpes de transición entre el páramo y la vega fluvial del Arroyo del Val y zona meridional de la Urbanización de Eurovillas. Entre las formaciones vegetales más destacadas destacan las siguientes:

- **Encinares** en una superficie de 673,97 ha (24,26% de la superficie del término), encinares adheridos en una superficie de 6,64 ha (0,24%) y masas arbóreas de encinas con quejigos en una superficie de 88,01 ha (3,17%) que se desarrollan al suroeste en la zona de transición entre el valle del arroyo del Val y el páramo y, especialmente al oeste y norte del municipio en el escalón topográfico de transición entre el páramo y la vega del Arroyo del Val, así como al sur de la Urbanización de Eurovillas.
- **Pinares de pinos carrasco** (*Pinus halepensis*) en una superficie de 9,09 ha (0,33%) y pinares con encinas con una superficie de 30,17 ha (1,09%) que se localiza en la periferia del casco urbano.
- **Los matorrales** en el municipio están representados por coscojares (*Quercus coccifera*) con tomillo (*Thymus vulgaris*), romero (*Rosmarinus officinalis*), aliagas (*Genista scorpius*) y atochas (*Stipa tenacissima*) en una superficie de 87,80 ha (3,16%); tomillares con romeros y coscojas en 11,92 ha (0,43%); atochares en una superficie de 10,61 ha (0,38%); matorrales de leguminosas de aliagas con atochas y coscojas en una superficie de 4,05 ha (0,15%); matorrales espinosos de majuelos (*Crataegus monogyna*) en una superficie de 1,94 ha (0,07%). Todas estas formaciones vegetales se localizan principalmente en los escarpes de transición entre el valle del Arroyo del Val y el páramo.
- **Vegetación de ribera arbóreo-arbustiva** ocupa una superficie de 4,38 ha (0,16%) presenta únicamente en el Barranco del Hocino.

De este, modo la distribución municipal de superficies respondería a la siguiente configuración:

DISTRIBUCIÓN MUNICIPAL DE LOS USOS DEL SUELO			
Uso Global	% S/Total	Uso del suelo	% S/Total
Cultivos	41,10	Herbáceos secano	<b>34,47</b>
		Olivar	6,34
		Viñedo	0,24
		Almendros	0,05
Vegetación natural	36,62	Encinares	<b>27,67</b>
		Pinares	1,42
		Matorrales	4,19
		Vegetación ribera	0,16
		Pastizal erial	3,20
Superficie urbanizada	5,08	Núcleo	0,79
		Eurovillas	4,28
Zona militar (Estación de radio)	17,20	Cultivos herbáceos	3,53
		Olivar abandonado	1,46
		Encinares	10,07
		Matorrales	1,65
		Zona urbanizada	0,48
Total	100,00	Total	100,00

### 1.2.4.3. Valoración de los usos del suelo en el municipio.

Desde el punto de vista de la importancia de los distintos valores existentes en los distintos usos de los suelos en el ámbito de estudio, se han valorado los siguientes parámetros:

- **Riqueza.** Expresa las especies (vegetales y animales) presentes en la comunidad, teniendo en cuenta la diversidad estructural de la comunidad. Cuanto mayor sea la diversidad, mayor calidad.
- **Naturaleza.** Analiza el estado de conservación de las comunidades, expresando el nivel de empobrecimiento que ha sufrido debido a la influencia humana.
- **Estado de conservación.** Estima el grado de calidad de la comunidad, en función de su proximidad a la comunidad clímax.
- **Rareza.** Expresa el grado de conservación que debe tener un biotopo en función de las especies existentes. Existirá una mayor rareza, cuando aparezcan especies particulares para el conjunto del municipio o del conjunto de la Comunidad de Madrid.

Para cada una de estas características, se ha asignado un valor de 1 a 5, siendo 1 el más bajo y 5 el más alto, ponderando cada uno de los elementos por un factor de importancia. En la tabla siguiente se puede observar el rango y el factor de ponderación para cada una de las categorías

Características	Valores	Factor de ponderación
Riqueza (R)	1 a 5	0,1
Naturaleza (N)	1 a 5	0,2
Estado de Conservación (EC)	1 a 5	0,3
Rareza (Rz)	1 a 5	0,1

Los valores, de esta forma obtenidos, varían en un rango que va desde 0,7 a 3,5, siguiendo la siguiente baremación:

<b>I</b>	<b>0,7 - 1,1</b>	<b>Muy baja</b>
<b>II</b>	<b>1,2 - 1,7</b>	<b>Baja</b>
<b>III</b>	<b>1,8 - 2,2</b>	<b>Media</b>
<b>IV</b>	<b>2,3 - 2,8</b>	<b>Alta</b>
<b>V</b>	<b>2,9 - 3,5</b>	<b>Muy Alta</b>

Para el conjunto del municipio de Villar del Olmo, la valoración de los distintos usos villareños considerados es la siguiente:

a) Cultivos herbáceos en secano.

Valoración usos del suelo: Cultivos herbáceos en secano	
Riqueza	2 x 0,1
Naturaleza	2 x 0,2
Estado de conservación	2 x 0,3
Rareza	2 x 0,1
Total:	<b>1,4</b>
<b>VALORACIÓN BAJA</b>	



b) Cultivos arbóreos y arbustivos (Olivos, viñedos y almendros).

Valoración usos del suelo: Cultivos arbóreos y arbustivos (Olivos, viñedos y almendros).	
Riqueza	2 x 0,1
Naturaleza	2 x 0,2
Estado de conservación	1 x 0,3
Rareza	3 x 0,1
Total:	<b>1,2</b>
<b>VALORACIÓN BAJA</b>	



c) Encinares (Encinares, encinares adhesados y mezcla de encina y otras frondosas).

Valoración usos del suelo: Encinares (Encinares, encinares adhesados y mezcla de encina y otras frondosas)	
Riqueza	4 x 0,1
Naturaleza	4 x 0,2
Estado de conservación	3 x 0,3
Rareza	3 x 0,1
Total:	<b>2,7</b>
<b>VALORACIÓN ALTA</b>	



**d) Pinares (Pinares y pinos con otras frondosas)**

Valoración usos del suelo: Pinares (Pinares y pinos con otras frondosas)	
Riqueza	3 x 0,1
Naturaleza	4 x 0,2
Estado de conservación	4 x 0,3
Rareza	3 x 0,1
Total:	<b>2,4</b>
<b>VALORACIÓN ALTA</b>	



**e) Matorrales**

Valoración usos del suelo: Matorrales	
Riqueza	2 x 0,1
Naturaleza	2 x 0,2
Estado de conservación	3 x 0,3
Rareza	3 x 0,1
Total:	<b>1,8</b>
<b>VALORACIÓN MEDIA</b>	



**f) Vegetación de ribera**

Valoración usos del suelo: vegetación de ribera	
Riqueza	2 x 0,1
Naturaleza	2 x 0,2
Estado de conservación	3 x 0,3
Rareza	3 x 0,1
Total:	<b>1,8</b>
<b>VALORACIÓN MEDIA</b>	



**g) Pastizales eriales**

Valoración usos del suelo: pastizales eriales	
Riqueza	2 x 0,1
Naturaleza	2 x 0,2
Estado de conservación	3 x 0,3
Rareza	2 x 0,1
Total:	<b>1,7</b>
<b>VALORACIÓN BAJA</b>	



Zonas urbanizadas

Valoración usos del suelo: zonas urbanizadas	
Riqueza	1 x 0,1
Naturaleza	1 x 0,2
Estado de conservación	1 x 0,3
Rareza	1 x 0,1
Total:	<b>0,7</b>
<b>VALORACIÓN MUY BAJA</b>	



Haciendo una ponderación global de cada unidad de uso que tiene el territorio de Villar del Olmo se puede observar que presenta una cuantificación de 1,9, lo que equivaldría con la metodología propuesta como un **valor de magnitud MEDIO**

**1.2.4.4. Flora amenazada y arbolado singular**

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

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

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

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

#### 1.2.4.4.1. Arbolado singular

En el municipio de Villar del Olmo existe un ejemplar arbóreo catalogado como singular según la normativa vigente (Decreto 18/92, de 26 de Marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y la Orden de 10 de Diciembre de 1993, por el que se actualiza el Catálogo de Ejemplares de Flora incluidos en la categoría de Árboles Singulares). Se trata del Chopo de la Fuente de San Isidro. Sus características son:

Nombre científico	<i>Populus canadensis</i> , se trata de un ejemplar híbrido de <i>Populus nigra</i> y <i>Populus deltoides</i>
Situación	Junto a la fuente que la nombre. En la esquina de la calle Carlos Ruiz y de la Fuente, frente a los lavaderos públicos de la fuente de San Isidro
	

Imagen	
Descripción	Presenta la fisionomía de los llamados chopos lombardos, estilizados. Fue plantado por D. Sebastián Moreno Benito, antiguo alguacil del Ayto. de Villar del Olmo
Medidas	Circunferencia a 1,30 m: 3 m. Circunferencia en la base: 4 m Altura: 29 m. Diámetro de copa: 5,5 m Edad: 75 años Fecha de la imagen: junio de 2023
<b>Estado de conservación</b>	Bueno

#### 1.2.4.5. Hábitats de interés comunitario (HICs)

La Directiva Hábitat incluye en su Anexo I una serie de hábitats de interés comunitario, que han sido cartografiados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente en el Atlas de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España (2005) además de otros no incluidos en esta Directiva, pero que han sido cartografiados por su interés.

En el término municipal de Villar del Olmo se incluyen los siguientes Hábitats propuestos por la Directiva 92/43/CEE relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el Real Decreto 1997/1995, de 7 diciembre para ser designadas como zonas de especial conservación:

- **Quejigar** basófilo castellano-duriense, celtibérico-alcarreño y manchego (*Cephalanthero rubrae-Quercetum fagineae*) con código hábitat 9240 (Robledales ibéricos de *Quercus faginea* y *Quercus canariensis*). Se localiza en una superficie de 13,02 ha en terrenos del Cerro Grande al norte del término.
- **Romerales mesomediterráneos manchegos** (*Cisto clusii-Rosmarinetum officinalis*) con código hábitat 4090 (Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga). Este Hábitat de Interés Comunitario se extiende en una superficie de 217,13 ha en el escarpe de transición derecho del valle del Arroyo del Val y el páramo al sureste del término.

- **Salviares y espegares** meso-supramediterráneos secos castellanos (*Lino differentis-Salvietum lavandulifoliae*) con código hábitat 4090 (Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga). Este Hábitat de Interés Comunitario ocupa una superficie de 377,06 ha ocupado áreas del escarpe de transición entre el páramo y el valle del Arroyo del Val, así como en áreas del centro y oeste municipal.
- Encinares basófilos bajoaragoneses y riojanos (*Quercetum rotundifoliae*) con código hábitat 9340 (Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*). Esta formación se divide en dos áreas de 3,62 ha y 0,55 ha que se localizan en el paraje de La Junquera al este del término.
- Pastizal anual basófilo iberolevantino (*Saxifraga tridactylitae-Hornungietum petraeae*) con código hábitat 6220\* (Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea). Hábitat prioritario que ocupa una reducida área de 0,01 ha en el paraje Los Hornillos, próximo a la margen norte de la carretera M-204.

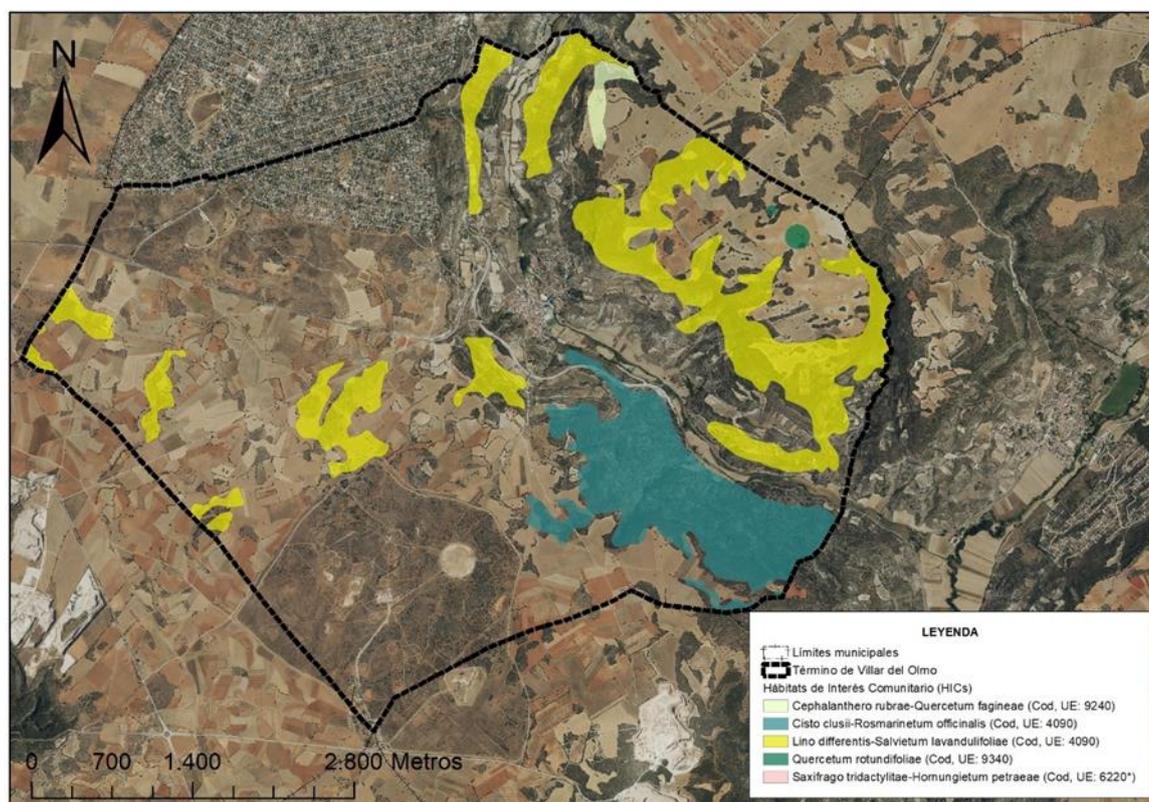


Imagen: Hábitats incluidos dentro del Aneo I de la Directiva Hábitat en el municipio de Villar del Olmo.  
Fuente: Atlas de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España (MITECO).

## 1.2.5. Diversidad faunística

### 1.2.5.1. Biotopos

Como se ha comentado anteriormente, las antropizaciones de los municipios condicionan la estructura y diversidad de las comunidades faunísticas existentes. No obstante, a pesar de esta antropización consecuencia de los usos agrícolas y del crecimiento urbanístico realizado en las últimas décadas, la extensión de este no impide la presencia de distintos ambientes o biotopos que permiten el desarrollo de las constantes vitales a distintas especies faunísticas, destacando como las más características a la ornitofauna

Los biotopos existentes en el municipio son los siguientes:

- **Barbechos y secanos.**

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

- **Cuestas y cortados yesíferos.**

En el escalón topográfico de transición entre el páramo y el valle fluvial del Arroyo del Val han permitido el mantenimiento de una vegetación climácica que determina un biotopo denominado como cuestas y cortados yesíferos. Este se caracteriza por tener una fisonomía más accidentada con numerosos barrancos, lo que ha permitido que se mantenga la vegetación natural, aunque alterada tanto por las transformaciones que han sufrido como por el abandono de diferentes actividades tradicionales. Esta zona presenta una vegetación formada por un matorral con un cierto carácter gipsícola así como de aparecer áreas de grandes desniveles topográficos, que permite la presencia de especies como son la chova piquirroja (*Pyrrhocorax pyrrhocorax*), el milano negro (*Milvus migrans*), así como poblaciones de reptiles, entre las especies más destacadas.

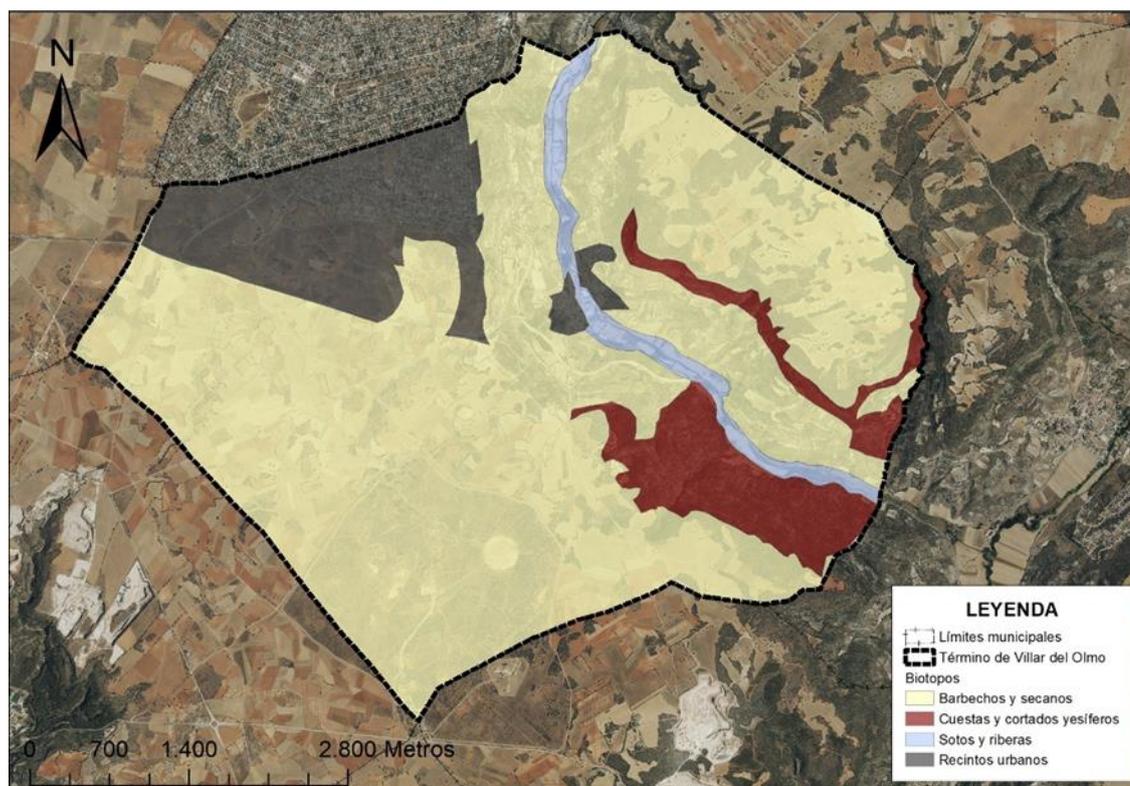


Imagen: localización de Biotopos en el ámbito municipal.  
Fuente: Comunidad de Madrid.

- **Sotos y riberas.**

Unido a los cauces que discurren por el municipio constituye los sotos y riberas, en las cuales la diversidad faunística es muy elevada permitiendo el hábitat idóneo a peces, anfibios y ornitofauna unida a los carrizales y el bosque de galería de sus márgenes. Además de ser soporte de estas comunidades este biotopo su importancia estriba en servir de refugio a numerosas especies el de ser una zona de abrevadero. Por otro lado, el hecho de ser una densa vegetación de estructura lineal también tiene la importante función de ser un corredor ecológico para numerosas especies que lo utilizan en sus desplazamientos, evitando las zonas de alrededor por lo densamente poblado por el hombre.

- **Recintos urbanos.**

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

Desde el punto de vista de la importancia de los biotopos existentes en el ámbito de estudio, se ha determinado mediante una metodología de valores idéntica a la utilizada en los distintos usos del territorio villareño. De tal forma que la valoración de los biotopos considerados es la siguiente:

- **Barbechos y secanos**

<b>Valoración biotopo: Barbechos y secanos</b>	
Riqueza	4 x 0,1
Naturaleza	2 x 0,2
Estado de conservación	3 x 0,3
Rareza	3 x 0,1
<b>TOTAL</b>	<b>2,0 VALORACIÓN MEDIA</b>

- **Cuestas y cortados yesíferos**

<b>Valoración biotopo: Cuestas y cortados yesíferos</b>	
Riqueza	4 x 0,1
Naturaleza	4 x 0,2
Estado de conservación	4 x 0,3
Rareza	3 x 0,1
<b>TOTAL</b>	<b>2,7 VALORACIÓN ALTA</b>

-

- **Sotos y riberas**

<b>Valoración biotopo: Sotos y riberas</b>	
Riqueza	3 x 0,1
Naturaleza	1 x 0,2
Estado de conservación	2 x 0,3
Rareza	3 x 0,1
<b>TOTAL</b>	<b>1,4 VALORACIÓN BAJA</b>

- **Recintos Urbanos**

<b>Valoración biotopo: Recintos urbanos</b>	
Riqueza	2 x 0,1
Naturaleza	1 x 0,2
Estado de conservación	1 x 0,3
Rareza	2 x 0,1
<b>TOTAL</b>	<b>0,9 VALORACIÓN MUY BAJA</b>

#### 1.2.5.2. Inventario faunístico

Para un análisis faunístico en más detalle se han utilizado los datos disponibles para las cuadrícula UTM de 10 por 10 km del Inventario Español de Especies Terrestres, el cual satisface los requerimientos del real Decreto 556/2011, quedando el municipio de Villar del Olmo comprendida dentro de las cuadrículas 30TVK76 y 30TVK86. Por tanto, el inventario de fauna se corresponde con una zona superior al ámbito estrictamente afectada por el planeamiento general a desarrollar lo que implica que algunas de las especies relacionadas a continuación no aparezcan en la zona de estudio.

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

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

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

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

### 1.2.5.2.1. Invertebrados:

Según la base de datos del Inventario Español de Especies Terrestres del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente solo tiene presencia un lepidóptero en estas cuadrículas.

INVERTEBRADOS			
Nombre	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
Pius: Scarabaeus pius		Ninguno	Especie coprófaga que se alimenta fundamentalmente de las deyecciones de los rebaños de ovejas y cabras que pastan sobre pastizales o matorrales de escasa cobertura y en condiciones áridas o semiáridas. Los adultos suelen ser colectados durante la primavera (mayo, principalmente)

LESRPE: Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial  
 CEEEI: Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 630/2013)  
 CREA: Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 18/1992)

Esta especie no tiene probabilidad de presencia por requerimientos ambientales **que no se dan en terrenos de Villar del Olmo.**

### 1.2.5.2.2. Peces:

Según la base de datos del Inventario Español de Especies Terrestres del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente dentro de las cuadrículas 10x10 aparecen las siguientes especies de la ictiofauna.

Peces			
NOMBRE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
Barbus bocagei	Barbo Común	LRPCE: Bajo Riesgo No amenazada	Ríos de corriente lenta. En épocas de freza realiza migraciones río arriba pudiendo aparecer entonces en zonas de corriente rápida.
Chondrostoma arcasii	Bermejuela	LESRPE	lagos y ríos de montaña formando una asociación muy característica con Salmo trutta.
Chondrostoma polylepis	Boga de río	LRPCE: Bajo Riesgo No amenazada	Vive en los tramos medios de los ríos, en zonas de marcada corriente, pero también prolifera en las aguas de los embalses.
Gobio lozanoi	Gobio	UICN PROPUESTA: Vulnerable	Ocupa zonas profundas con cierto grado de complejidad. Se puede encontrar en ambientes lénticos y someros como embalses.
Salmo trutta	Trucha común	LRPCE: Vulnerable	Vive en aguas rápidas y frías.
Squalius pyrenaicus	Cacho	LRPCE: Vulnerable	Tramo medio-bajo y rápido en lugares con mucha vegetación y orillas. Puede vivir en embalses y aguas quietas.

LESRPE: Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial  
 LRPCE: Libro Rojo de Peces Continentales en España

Debido a la escasa entidad del arroyo, a su pobreza de caudales y a que el bosque ripario presenta un avanzado estado de degradación, **la fauna piscícola no se encuentra representada.**

### 1.2.5.2.3. Herpetofauna:

Las especies de anfibios y reptiles españolas cuentan en su totalidad con algún tipo de protección. En la Comunidad de Madrid, como en el resto del territorio nacional, las poblaciones de anfibios se hallan en una situación delicada, con claros síntomas de regresión. Según la base de datos del Inventario Español de Especies Terrestres del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente se recogen las especies de la herpetofauna existente en un área de 20 km<sup>2</sup> en el entorno del municipio, de tal forma que se incorporan zonas húmedas que presentan mejores condiciones ecológicas que la zona de estudio para el grupo faunístico que constituyen los anfibios.

El número de anfibios inventariados es de 8 anfibios y 13 reptiles que se recogen en las siguientes tablas. Las especies en negrita y sombreadas presentan una probable presencia en el ámbito.

ANFIBIOS			
NOMBRE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
Alytes cisternasii	Sapo partero ibérico	LESRPE D. Hábitats: Anexo IV	Asociada a bosques esclerófilos y dehesas de encinas y alcornoques. También está presente en pinares y matorrales (Q. coccifera y Cistus sp.). Generalmente está presente en suelos blandos, granítico-arenosos, relacionado con costumbres excavadoras de los adultos. Se reproduce preferentemente en cursos de agua temporales.
<b>Bufo bufo</b>	<b>Sapo Común</b>	LESRPE: no se recoge LRRRA: preocupación menor (LC)	Habitual en toda clase de hábitats desde bosques de coníferas y prefiere masas de agua profundas, estables con o sin vegetación acuática
<b>Bufo calamita</b>	<b>Sapo corredor</b>	LESRPE D. Hábitats: Anexo IV	Bosques aclarados, cultivos, praderas húmedas (en puntos de agua temporales someros)
<b>Pelobates cultripes</b>	Sapo de espuelas	LESRPE D. Hábitats: Anexo IV	Los ambientes terrestres que ocupa suelen estar asociados a suelos arenosos. Los ambientes acuáticos donde se reproduce son estacionales, pero mantienen agua durante
<b>Pelophylax perezi</b>	<b>Rana común</b>	D. Hábitats: Anexo V	Ubiquista, asociada a puntos de agua (charcas, balsas).
<b>Pleurodeles waltl</b>	<b>Gallipato</b>	LESRPE	Ubiquista unida a charcas, puntos de riego y abrevaderos.
<b>Pelodytes punctatus</b>	<b>Sapillo moteado común</b>	LESRPE LRRRA: preocupación menor (LC)	Puede ocupar hábitats forestales, como son encinares, hayedos o pinares. Es una especie trepadora, ocupando a menudo la parte exterior de cuevas
<b>Alytes obstetricans pertinax</b>	<b>Sapo partero común</b>	LESRPE: Vulnerable LRRRA: casi amenazada (NT)	ambientes de características bioclimáticas mediterráneas con inviernos de temperatura suave y veranos cálidos y secos. Bosques esclerófilos y dehesas de encinas y alcornoques, pinares y matorrales.

LESRPE: Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial  
 CEEEI: Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 630/2013)  
 CREA: Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 18/1992)  
 LRRRAE: Libro Rojo de los vertebrados de España. Anfibios. Ministerio de Medio Ambiente.

REPTILES			
NOMBRE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<b>Malpolon monspessulanus</b>	<b>Culebra bastarda</b>	LRRA: preocupación menor (LC)	ambientes soleados, las zonas abiertas o de matorral o bosque, zonas rurales, cultivos...
<b>Rhinechis scalaris (antes Elaphe scalaris)</b>	<b>Culebra de escalera</b>	LESRPE LRRA: preocupación menor (LC)	todo tipo de suelos en ambientes mediterráneos de matorral y borde de bosque. Precisa de cierta cobertura vegetal y de lugares relativamente húmedos. En comarcas de vocación agrícola, es típico habitante de los sotos ribereños
<b>Coronella girondica</b>	Culebra lisa meridional	LESRPE LRRA: preocupación menor (LC)	Paisajes abiertos con matorral y zonas boscosas, a veces en vertientes soleadas, pero normalmente en umbrías.
Chalcides striatus	Eslizón tridáctilo ibérico	LESRPE	Pastizales y prados de siega situados en el fondo de valles. Áreas con el sustrato herbáceo con abundante hojarasca y generalmente con numerosas piedras en claros dentro de bosques de media montaña.
<b>Mauremys leprosa</b>	<b>Galápago leproso</b>	LESRPE D. Hábitats: Anexo IV CREA: Vulnerable LRRA: Vulnerable (VU)	El hábitat preferencial son charcas y arroyos de aguas remansadas y con vegetación de ribera.
<b>Natrix maura</b>	<b>Culebra viperina</b>	LESRPE	Ligada a medios acuáticos.
<b>Podarcis hispanica</b>	Lagartija ibérica	LESRPE	Ligada a afloramientos rocosos. También en terrenos agrícolas, matorral y ambientes forestales con refugios rocosos.
<b>Psammotromus algirus</b>	<b>Lagartija colilarga</b>	LESRPE	Áreas de matorral y cultivos de secano.
<b>Psammotromus hispanicus</b>	Lagartija cenicienta	LESRPE	Bosques aclarados, matorral y cultivos de secano.
<b>Rhinechis scalaris</b>	<b>Culebra de escalera</b>	LESRPE	Bosques aclarados, dehesas, matorral, cultivos, riberas.
<b>Timon lepidus</b>	Lagarto ocelado	LESRPE	Preferencia por lugares abiertos con abundante refugio: dehesas, matorral, bosques.
<b>Vipera latastei</b>	Víbora hocicuda	LESRPE LRRA: Casi amenazada (NT)	suelos silíceos y calizos, tendiendo a ocupar medios psammófilos a baja altitud y en el occidente ibérico, y medios saxícolas en montaña. En el Sur, cualquier tipo de formación vegetal, siempre que existan claros para el asoleamiento
<b>Tarentola mauritanica</b>	Salamanquesa común	LESRPE LRRA: Preocupación menor (LC)	cualquier hábitat no excesivamente frío, con adecuada insolación y que disponga de refugios adecuados, como roquedos, troncos de árboles o construcciones humanas, como casas, muros, bancales, o majanos

LESRPE: Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial  
 CEEEI: Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 630/2013)  
 CREA: Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 18/1992)  
 LRRAE: Libro Rojo de los vertebrados de España. Reptiles. Ministerio de Medio Ambiente.

De las 21 especies de la herpetofauna recogidas se considera que **6 anfibios y 6 reptiles tienen probabilidad de presencia**

#### 1.2.5.2.4. Aves

Las aves constituyen el grupo más numeroso y diverso de los vertebrados que pueblan el área. Como en los otros grupos la mayor parte de las especies inventariadas por la base de datos del Inventario Español de Especies Terrestres del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente no se localizan ni el ámbito de estudio ni en su entorno más cercano. De las 92 especies orníticas inventariadas tan sólo tienen probabilidad de presencia dentro del término municipal de Villar del Olmo 32 de ellas.

AVES			
NOMBRE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Merops apiaster</i>	<b>Abejaruco</b>	LESRPE	Áreas abiertas como cultivos, matorrales, dehesas con sustrato blando para construcción de nido.
<i>Upupa epops</i>	<b>Abubilla</b>	LESRPE	Dehesas, cultivos.
<i>Certhia brachydactyla</i>	Agateador común	LESRPE	Masas forestales.
<i>Hieraaetus fasciatus</i>	<b>Águila azor perdicera</b>	LESRPE Anexo I: Vulnerable LRAE-2021: Vulnerable CREA: Peligro de extinción	sierras, relieves alomados o llanuras, siempre y cuando existan cortados rocosos de dimensiones variables para criar, aunque algunas parejas sitúan sus nidos sobre árboles (alcornoques, pinos y eucaliptos) o torretas eléctricas.
<i>Hieraaetus pennatus</i>	<b>Aguila calzada</b>	LESRPE	pinares de montaña, bosques caducifolios (robleales, castañares), alcornoques, encinares, quejigares, sotos ribereños, dehesas, bosquetes isla y hasta en pinares de repoblación.
<i>Circaetus gallicus</i>	<b>Aguila Culebrera Europea</b>	LESRPE LRAE-2021: Preocupación menor (LC) CREA: Interés especial	Zonas forestales con áreas abiertas
<i>Aquila chrysaetos</i>	Águila real	LESRPE Liro Rojo España 2021: Casi Amenazada CREA: Sensible a la alteración de su hábitat	Roquedos y cortados, excepcionalmente en árboles en montaña
<i>Circus pygargus</i>	<b>Aguilucho cenizo</b>	LESRPE Aves: Anexo I CREA: Interés especial	Grandes extensiones cultivadas de trigo y cebada
<i>Circus aeruginosus</i>	Aguilucho lagunero occidental	LESRPED. Aves: Anexo I CREA: Sensible alteración hábitat	Su presencia está ligada en buena medida a humedales con vegetación palustre de porte medio o alto, con formaciones de carrizo, enea, junco de laguna o masiega.
<i>Circus cyaneus</i>	<b>Aguilucho pálido</b>	LESRPE Aves: Anexo I CREA: Interés especial	Campos de cereales, vegas y humedales
<i>Burhinus oediconemus</i>	<b>Alcaraván común</b>	LESRPE D. Aves: Anexo I CREA: Interés especial	Terrenos llanos desarbolados: matorrales, pastizales y cultivos de secano.
<i>Lanius senator</i>	<b>Alcaudón común</b>	LESRPE	Dehesas, riberas, matorral, cultivos herbáceos, pastizal.
<i>Lanius meridionalis</i>	<b>Alcaudón real</b>	LESRPE: Peligro extinción LRAE-2021: EN (En Peligro) CREA: De interés especial	Arbustos y zonas de monte mediterráneo abiertos
<i>Lullula arborea</i>	Alondra totovía	LESRPE LRAE-2021: Preocupación menor LC	medios abiertos y de borde forestal. Gusta de mosaicos de pastizal con matorral o arbolado disperso, o de bosques abiertos.
<i>Anas platyrhynchos</i>	<b>Ánade azulón</b>	D. Aves: Anexo II (A)	Ambientes acuáticos tanto naturales como humanizados (canales, parques,...)
<i>Garrulus glandarius</i>	<b>Arrendajo</b>	LESRPE: No figura LRAE-2021: Preocupación menor LC	todo tipo de bosques, prefiere los caducifolios y de coníferas, especialmente en las zonas más aclaradas y en el límite de las masas forestales. En parte de España habita también en bosques esclerófilos, como encinares y alcornoques. Puede frecuentar zonas suburbanas y parques
<i>Otus scops</i>	<b>Autillo europeo</b>	LESRPE LRAE-2021: Vulnerable (VU)	Dehesas, cultivos con setos y árboles dispersos, riberas, matorral, parques.
<i>Delichon urbicum</i>	<b>Avión común</b>	LESRPE	Zonas antropizadas.

AVES			
NOMBRE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Ptyonoprogne rupestris</i>	<b>Avión roquero</b>	LESRPE LRE-2021: Preocupación Menor (LC)	zonas abruptas de cualquier altitud, en especial las de roquedos calizos. En menor número nidifica en construcciones humanas, normalmente presas, puentes, túneles y edificios fuera y dentro de núcleos urbanos.
<i>Otis tarda</i>	<b>Avutarda</b>	LESRPE: Peligro extinción D. Aves: Anexo I CREA: Sensible alteración hábitat	Llanuras, terrenos desarbolados y abiertos y áreas de cultivo extensivo.
<i>Asio otus</i>	Búho chico	LESRPE LRE-2021: Preocupación Menor (LC)	Zonas forestales y arboladas.
<i>Bubo bubo</i>	Búho real	LESRPE LRE-2021: Preocupación Menor (LC)	especie adaptable y no muy exigente, capaz de ocupar una gran variedad de hábitats, desde bosques cerrados hasta semidesiertos, acantilados costeros y tundras. En España en áreas montañosas con abundantes roquedos, tajos fluviales, canchales y barrancos rocosos,
<i>Cisticola juncidis</i>	Buitrón	LESRPE	Vive en zonas abiertas, tanto húmedas como secas, con vegetación herbácea densa, como juncales y campos de cultivo.
<i>Buteo buteo</i>	<b>Busardo ratonero</b>	LESRPE	Mosaico de masas forestales con praderas y cultivos.
<i>Melanocorypha calandra</i>	Calandria común	LESRPED. Aves: Anexo I CREA: Interés especial	Campiñas con cultivos extensivos de cereal, pastizales naturales con alta cobertura herbácea.
<i>Parus major</i>	Carbonero común	LESRPE	Forestal, bosques, matorrales desarrollados, parques y jardines.
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Carricero común	LESRPE	Zonas húmedas palustres con carrizales.
<i>Falco tinnunculus</i>	<b>Cernícalo vulgar</b>	LESRPE	Cultivos, pastizales, bosques abiertos y ambientes urbanos.
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Chochín común	LESRPE	Medios forestales de carácter atlántico (fresnedas).
<i>Caprimulgus ruficollis</i>	Chotacabras cuellirojo o pardo	LESRPE D. LRAE-2021: Vulnerable (VU) CREA: Interés especial	Zonas abiertas y áreas con arbolado y matorral mediterráneo dispersos.
<i>Coturnix coturnix</i>	<b>Codorniz</b>	D. Aves: Anexo II (B)	Espacios abiertos dedicados a cultivos de secano.
<i>Galerida cristata</i>	<b>Cogujada común</b>	LESRPE	Medios abiertos de carácter antrópico como cultivos herbáceos, pastizales y eriales.
<i>Galerida theklae</i>	<b>Cogujada montesina</b>	LESRPE LRAE-2021: Casi amenazado (NT)	medios abiertos, como páramos y estepas. Le gustan los terrenos arbustivos (jarales, retamares, coscojares, espartales, etc.) y los bosques despejados. Evita las áreas ocupadas por cultivos.
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Colirrojo tizón	LESRPE	Roquedos y terrenos despejados, secos y pedregosos.
<i>Oenanthe leucura</i>	Collalba negra	LESRPE LRAE-2021: Preocupación Menor (LC)	especie típica de ambientes áridos, desprovistos de vegetación y con presencia de escarpes rocosos o muros. Habita en terrenos secos como barrancos, cortados fluviales o costeros, zonas esteparias, ramblas, olivares o áreas de piedemonte, desde el nivel del mar hasta los 1.800 metros de altitud
<i>Oenanthe hispanica</i>	Collalba rubia	LESRPE	Terrenos abiertos y secos, con matorral o arbolado disperso.
<i>Corvus corone</i>	Comeja	LESRPE: no figura LRAE-2021: Preocupación Menor (LC)	gran diversidad de ambientes, desde las costas cantábricas hasta los puertos de montaña por encima de los 1.800 metros, pasando por bosques densos, páramos y llanuras cultivadas
<i>Clamator glandarius</i>	Críalo europeo	LESRPE	Zonas abiertas, dehesas, sotos, pastizales.
<i>Cuculus canorus</i>	Cuco	LESRPE	Hábitats forestales con estrato arbustivo.
<i>Corvus corax</i>	Cuervo		Cortados rocosos, zonas arboladas en mosaico con cultivos agrícolas o matorral.
<i>Sylvia melanocephala</i>	<b>Curruca cabecinegra</b>	LESRPE	Formaciones arbustivas y arbóreas con matorral.
<i>Sylvia atricapilla</i>	Curruca capirotada	LESRPE	Forestal, bosques de ribera.
<i>Sylvia cantillans</i>	Curruca carrasqueña	LESRPE	Jarales, brezales, retamares, coscojares y encinares.

AVES			
NOMBRE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
<i>Curruca hortensis</i>	Curruca mirloña	LESRPE LRAE-2021: Preocupación Menor (LC)	zonas de vegetación arbórea desarrollada, abierta y poco densa. Esta ave se encuentra ligada a bosques de encinas, pinares, sabinares y, en menor medida, quejigares, melojares y cultivos arbóreos (olivares, naranjales, etc.).
<i>Sylvia undata</i>	Curruca rabilarga	LESRPE D. Aves: Anexo I	Matorral.
<i>Emberiza cia</i>	Escribano montesino	LESRPE LRAE-2021: Preocupación Menor (LC)	laderas rocosas de colinas y montañas, barrancos, claros de bosque (sobre todo de coníferas), zonas con arbustos y árboles jóvenes, terrazas cultivadas y viñedos, llegando a alcanzar gran altitud en la zona de piornales y otras formaciones de matorral de alta montaña con pinos bajos y dispersos.
<i>Emberiza cirius</i>	Escribano soteño	LESRPE LRAE-2021: Casi amenazado (NT)	ocupa una gran diversidad de hábitats, entre los que destacan por las densidades alcanzadas masas forestales caracterizadas por bajas coberturas arbóreas (enebrales, sabinares y robledales) y hábitats agrícolas con alta presencia de especies leñosas. Parece sentir especial predilección por ambientes con cierta humedad, como riberas, prados con arbolado disperso o arbustivo, parques urbanos, etc.
<i>Emberiza calandra</i>	Escribano Triguero	LESRPE: no figura LRAE-2021: Preocupación Menor (LC)	Cultivos herbáceos de secano, dehesas abiertas, pastizales
<i>Sturnus unicolor</i>	Estornino negro		Bosques aclarados, cultivos, parques urbanos.
<i>Fulica atra</i>	Focha común	D. Aves: Anexo II (A)	Aguas abiertas y tranquilas, además de una buena cobertura de vegetación emergente.
<i>Gallinula chloropus</i>	Gallineta común	D. Aves: Anexo II (B)	Ambientes acuáticos incluso de origen antrópico, ríos, charcas, acequias, ...
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina común	LESRPE	Ambientes antropizados.
<i>Cecropis daurica</i>	Golondrina Dáurica	LESRPE LRAE-2021: Preocupación Menor (LC)	Áreas cálidas de vegetación mediterránea, tanto bosques y dehesas como matorrales y pastizales, especialmente ligada a los cursos fluviales y con buena presencia de cortados, lugares necesarios para la nidificación. Con este fin, también se acomoda a construcciones en el campo, sobre todo puentes, pasos subterráneos de carreteras y edificios rurales abandonados
<i>Petronia petronia</i>	Gorrión chillón	LESRPE	Zonas abiertas con roquedos y terrenos agrícolas, dehesas.
<b><i>Passer domesticus</i></b>	<b>Gorrión común</b>		Ambientes humanizados, cultivos y zonas abiertas.
<i>Passer montanus</i>	Gorrión molinero		Cultivos con arbolado disperso, sotos, eriales, parques.
<b><i>Corvus monedula</i></b>	<b>Grajilla</b>	D. Aves: Anexo II (B)	Cortados rocosos, cultivos.
<b><i>Cyanistes caeruleus</i></b>	<b>Herrerillo común</b>	LESRPE	Forestal, parques y jardines.
<i>Carduelis carduelis</i>	Jilguero		Campiñas, áreas de matorral, cultivos, riberas, dehesas, parques urbanos.
<i>Motacilla alba</i>	Lavandera blanca	LESRPE	Riberas, cultivos, pastizales, jardines y parques.
<i>Motacilla cinerea</i>	Lavandera cascadeña	LESRPE LRAE-2021: Preocupación Menor (LC)	Especie muy ligada todo el año, aunque no exclusivamente, a torrentes de agua dulce, fondo rocoso y corriente rápida. Preferencia por zonas montañosas, hecho más acusado hacia el sur, con baja insolación y buena cobertura arbórea, y no resulta rara en núcleos urbanos.
<i>Tyto alba</i>	Lechuza común	LESRPE CREA: De interés especial	Espacios abiertos, campiña, cultivos de secano, pastizales, núcleos urbanos.
<i>Turdus merula</i>	Mirlo común		Arbolado, matorral, parques y jardines, riberas.
<i>Aegithalos caudatus</i>	Mito	LESRPE	Forestal y parques urbanos
<i>Athene noctua</i>	Mochuelo europeo	LESRPE	Preferencia por espacios abiertos, cultivos, dehesas, pastizales, parques urbanos.
<i>Phylloscopus bonelli</i>	Mosquitero papialbo	LESRPE LRAE-2021: Preocupación Menor (LC)	especie forestal ligada a bosques caducifolios y, en menor medida, a sabinares o pinares. Ocupa tanto bosques maduros como masas juveniles o en
<i>Oriolus oriolus</i>	Oropéndula	LESRPE	Encinares, riberas arboladas.
<i>Columba livia/domestica</i>	Paloma bravía		Áreas antropizadas y cortados.

AVES			
NOMBRE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
Columba domestica	Paloma doméstica		Áreas antropizadas.
<b>Columba palumbus</b>	<b>Paloma torcaz</b>	D. Aves: Anexo II (A)	Forestal y cultivos de secano.
Columba oenas	Paloma zurita	LESRPE: no figura LRAE-2021: Preocupación Menor (LC)	amplia variedad de hábitats, siempre que cuenten con zonas cultivadas, bosques aclarados y algún tipo de oquedades donde nidificar, ubicadas en árboles, cortados, edificios en ruinas, etc. Ocupa todo tipo de arboledas, así como llanuras cerealistas.
Carduelis cannabina	Pardillo común		Campiñas, áreas de matorral, cultivos y pastizal.
<b>Alectoris rufa</b>	<b>Perdiz roja</b>	D. Aves: Anexo II (A)	Áreas de cultivo, abiertas y con agricultura poco intensiva.
<b>Erithacus rubecula</b>	Petirrojo	LESRPE LRAE-2021: Preocupación Menor (LC)	se reproduce en cualquier tipo de bosque, campiñas, huertos, parques y jardines, exceptuando los parajes bajos, deforestados, secos o térmicos del valle del Ebro y la depresión del Duero.
<b>Dendrocopos major</b>	<b>Pico picapinos</b>	LESRPE	Forestal.
Fringilla coelebs	Pinzón vulgar		Forestal, matorral.
Picus viridis	Pito real	LESRPE	Campiñas, bordes de bosque y arbolado poco denso.
Rallus aquaticus	Rascón europeo	D. Aves: Anexo II (B) CREA: Interés especial	Condicionada por la presencia de zonas húmedas y amplios corredores fluviales.
Monticola solitarius	Roquero solitario	LESRPE LRAE-2021: Preocupación Menor (LC)	ocupa parajes soleados, secos, cálidos y con abundancia de roquedos, como los cerros testigo, las cresterías y cumbres de media montaña, los cañones fluviales y los acantilados costeros. También coloniza construcciones humanas poco frecuentadas, como iglesias y castillos en ruinas
Cettia cetti	Ruiseñor bastardo	LESRPE CREA: Interés especial	Vegetación arbustiva densa próxima al agua, sotos fluviales, riberas.
Luscinia megarhynchos	Ruiseñor común	LESRPE	Forestal, áreas arbustivas densas, dehesas, riberas, parques urbanos.
<b>Tetrax tetrax</b>	<b>Sisón común</b>	LESRPE: Peligro extinción D. Aves: Anexo I CREA: Sensible alteración hábitat	Ambientes agrícolas llanos y abiertos, con cereal de secano o pastizales extensivos.
Saxicola torquatus	Tarabilla común	LESRPE	Zonas abiertas con matorral, pastizal con arbustos dispersos, bordes de sotos, claros de bosques.
Calandrella brachydactyla	Terrera común	LESRPE D. Aves: Anexo I	Campos despejados y cultivos de secano
Streptopelia turtur	Tórtola europea	LESRPE: No aparece LRAE-2021: Vulnerable (VU) CREA: Cinegética D. Aves: Anexo II (B)	medios abiertos y cálidos, muestra preferencia por mosaicos de hábitat donde alternen pastizales y cultivos con setos arbolados, pequeños bosquetes, bosques de ribera o zonas de dehesa, siempre con presencia cercana de cursos de agua
Streptopelia decaocto	Tórtola turca	D. Aves: Anexo II (B)	Zonas antropizadas.
<b>Pica pica</b>	<b>Urraca</b>	D. Aves: Anexo II (B)	Bosques aclarados, setos arbolados, sotos, parques.
Apus apus	Vencejo común	LESRPE	Ambientes rupícolas, núcleos urbanos (edificaciones), sotos y riberas
<b>Serinus serinus</b>	<b>Verdecillo</b>		Forestal, arbolado poco denso, bordes de bosque, parques.
Carduelis chloris	Verderón común		Masas forestales, matorral, sotos fluviales, campiñas.
Hippolais polyglotta	Zarcero común	LESRPE	Medios abiertos con arbolado disperso, claros y bordes de bosque con matorral, riberas.
Turdus viscivorus	Zorzal charlo	LC- Preocupación menor	Prefiere los bosques de robles y coníferas, aunque también puede aparecer en encinares, alcornoques y quejigares, así como en dehesas. La presencia de sotobosque diverso y abundante o la cercanía de sotos y riberas favorecen su presencia, ya que estos entornos le proporcionan abundantes invertebrados

LESRPE: Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.  
 CEEEI: Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 630/2013)  
 CREA: Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 18/1992)  
 LRAE-2021: Libro

#### 1.2.5.2.5. Mamíferos:

Como en los demás grupos faunísticos la localización de la zona de estudio en una zona rural (es decir, se trata de especies adaptadas al ambiente humano). En la base de datos del Inventario Español de Especies Terrestres del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente establecen áreas de posible presencia de 20 Km<sup>2</sup> por lo que muchas de las especies inventariadas no tendrán presencia en la zona de estudio. Las especies señaladas en **negrita**, en celda sombreada, presentan una probable presencia en el ámbito.

<b>MAMÍFEROS</b>			
<b>NOMBRE</b>	<b>NOMBRE COMÚN</b>	<b>RÉGIMEN DE PROTECCIÓN</b>	<b>HÁBITAT</b>
<b>Scirurus vulgaris</b>	<b>Ardilla</b>		Pinares crecidos, a veces mezclados con encinas y melojos. Entra a los sotos si éstos avecindan pinares o bosques mixtos
<b>Mustela nivalis</b>	<b>Comadreja</b>		Bosques abiertos, campos de cultivo, praderas, bosques de ribera y prados alpinos.
<b>Oryctolagus cuniculus</b>	Conejo		Dehesas, matorral, cultivos
<b>Erinaceus europaeus</b>	<b>Erizo europeo</b>		Bosques y medios semiurbanos (jardines).
<b>Felis silvestris</b>	<b>Gato montés europeo</b>	LESRPED. CREA: De interés especial	Bosques de frondosas y pinares de montaña
<b>Genetta genetta</b>	<b>Gineta</b>		Es muy abundante en las dehesas de encina, roble y alcornoque, en áreas de matorral mediterráneo, en olivares, fresnedas y en general en cualquier tipo de vegetación de ribera.
<b>Sus scrofa</b>	<b>Jabalí</b>		Ocupa hábitats forestales, marismas, agrosistemas, periferias urbanas e incluso se registran indicios de su actividad en pastos subalpinos en altitudes superiores a los 2.400 m
<b>Lepus granatensis</b>	Liebre ibérica		Preferencia por hábitats abiertos, campiñas
<b>Crocidura russula</b>	<b>Musaraña gris</b>		Bosques aclarados, bordes de bosque con buena cobertura, cultivos, áreas semiurbanas.
Suncus etruscus	Musgaño enano		Su hábitat lo constituyen las zonas con abundante vegetación, los pequeños cursos de agua y los cultivos y jardines.
Lutra lutra	Nutria	LESRPED. Hábitats: Anexos II y IV CREA: Peligro extinción	Vive en todo tipo de ambientes acuáticos continentales suficientemente bien conservados.
Arvicola sapidus	Rata de agua		Vinculada a los medios acuáticos permanentes.
Rattus norvegicus	Rata parda		Zonas antropizadas
Mus musculus	Ratón casero		Zonas antropizadas
<b>Apodemus sylvaticus</b>	<b>Ratón de campo</b>		Áreas con cobertura arbórea o arbustiva.

MAMÍFEROS			
NOMBRE	NOMBRE COMÚN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	HÁBITAT
Mus spretus	Ratón moruno		Espacios abiertos, áreas de matorral, zonas rocosas con vegetación herbácea y cultivos de secano.
<b>Microtus nivalis abulensis</b>	<b>Topillo</b>	CREA: De interés especial	Zonas pedregosas y prados de montaña
Microtus duodecimcostatus	Topillo mediterráneo		Terrenos fáciles de excavar en zonas naturales con cobertura herbácea y cultivos.
<b>Talpa occidentalis</b>	<b>Topo Ibérico</b>		suelos aptos para ser excavados y abundancia de presas
Mustela putorius	Turón	D. Hábitat: Anexos V	Bosques, zonas de maleza, praderas, terrenos rocosos y riberas de ríos.
Vulpes vulpes	Zorro		Forestal, dehesas, matorral, cultivos
<b>Myotis myotis</b>	<b>Murciélago ratonero grande</b>	CREA: Vulnerable	Termófilo. Terrenos boscosos, despejados y parques

LESRPE: Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial  
 CEEEI: Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 630/2013)  
 CREA: Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 18/1992)

De las 22 especies de mamíferos inventariadas 11 tienen probabilidad de presencia en el territorio municipal.

De las especies con probabilidad de presencia en los terrenos del término municipal aparecen incluidos dentro del Real Decreto 139/2011 un total de 84 especies (6 anfibios, 11 reptiles, 65 aves y 2 mamíferos) de los cuales se encuentran catalogados como Vulnerables un ave y un mamífero (el sisón y el murciélago ratonero grande).

Considerando la Directiva Hábitat hay 9 especies incluidas (5 anfibios y 4 mamíferos) siendo 2 especies de interés comunitario (Anexo II) el murciélago ratonero grande y el sapillo pintojo meridional; 5 especies requieren protección estricta incluso fuera de espacios de Red Natura (Anexo IV) como el sapo partero común, el sapo corredor, el sapillo pintojo meridional, el sapo de espuelas y el gato montés; y el resto se encuentran incluidas es aquellas especies que pueden tener medidas de captura en la naturaleza (Anexo V).

Incluidas dentro de la Directiva Aves aparecen 29 especies orníticas, de las cuales 17 especies deben tener medidas de conservación especiales en cuanto su hábitat con el fin de asegurar su supervivencia (Anexo I) y el resto son especies que pueden ser objeto de caza (Anexo II).

Finalmente incluidas dentro del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid se localizan 19 especies (1 anfibio, 17 aves y 1 mamífero) entre las que destacan 3 especies como sensibles a alteraciones de su hábitat (el águila real, la avutarda y el sisón), cuatro especies como vulnerables (el sapillo moteado septentrional, el búho real, el aguilucho cenizo y el murciélago ratonero grande) y, finalmente 12 especies están catalogadas de interés especial (el alcaraván, el chotacabras pardo, el ruiseñor bastardo, el águila culebrera, el aguilucho pálido, el águila calzada, la calandria común, la collalba negra, la chova piquirroja, el avión zapador, la curruca mirlona y la lechuza).

Tanto las categorías de protección como cualquier variación sobre los recogido en puntos anteriores se puntualizarán y completarán en el documento ambiental a realizar para incluir en el Documento de Plan General.

### 1.2.5.3. Corredores ecológicos

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

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

El Corredor del sureste une los espacios de la Red Natura 200 de carácter estepario del cuadrante suroriental de la Comunidad de Madrid (ZECs Cuencas de los Ríos Jarama y Henares y Vegas, cuevas y páramos del sureste de Madrid) con la ZEPA de las Áreas esteparias de la Mancha Norte de Toledo.

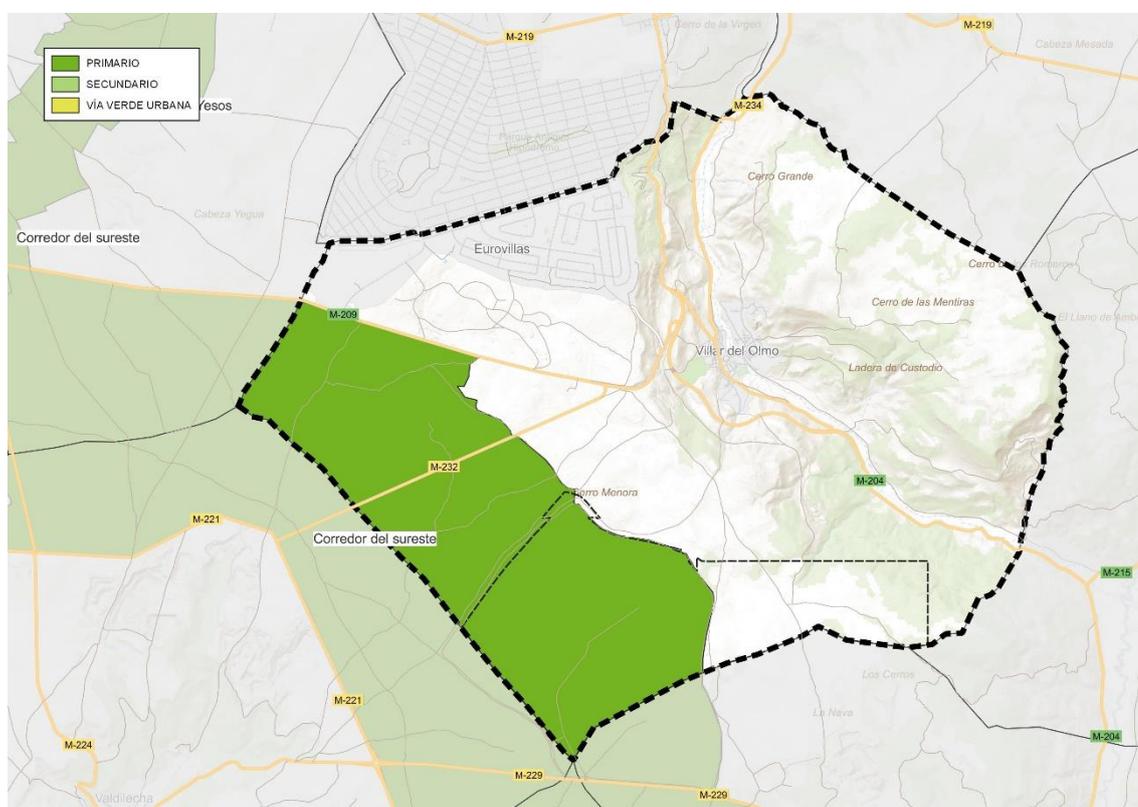


Imagen: Corredores ecológicos en el municipio de Villar de Olmo.  
Fuente: Elaboración propia sobre datos de la Comunidad de Madrid.

Dentro de este corredor se han caracterizado cuatro tramos, siendo el tramo que discurre por Villar del Olmo el tramo denominado como **Nuevo Baztán** (2.890,97 ha). Este tramo es de 39,5 km de longitud siendo en un 50% de superficie cultivos herbáceos en secano. Es un tramo con buena conectividad sin presentar zonas conflictivas que ocupa una superficie de 745 ha en una franja paralela a la linde oeste y suroeste del término municipal, que llega hasta el margen sur de la M-209 y es atravesada por la M232.

En esta superficie la zona más conflictiva es la ocupada por las instalaciones militares denominadas Estación Radio Bermeja, existentes al sur del término municipal y que ocupan unas 300 Ha del corredor a su paso por Villar del Olmo. Las instalaciones están valladas en todo su perímetro y son el único obstáculo para la actual permeabilidad, incluso para mamíferos de tamaño como el jabalí.

### 1.2.6. Análisis de los elementos y espacios naturales singulares

El municipio de Villar del Olmo no acoge superficies perteneciente a los terrenos incluidos dentro de la Red Natura 2000.

La Zona de la Red Natura 2000 más cercana al municipio de Villar del Olmo es la Zona Especial de Conservación (ZEC) “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid” y su entorno (Decreto 104/2014, de 3 de septiembre) cuyo punto más cercano está localizado a una distancia de unos 1,10 km del límite este del término.

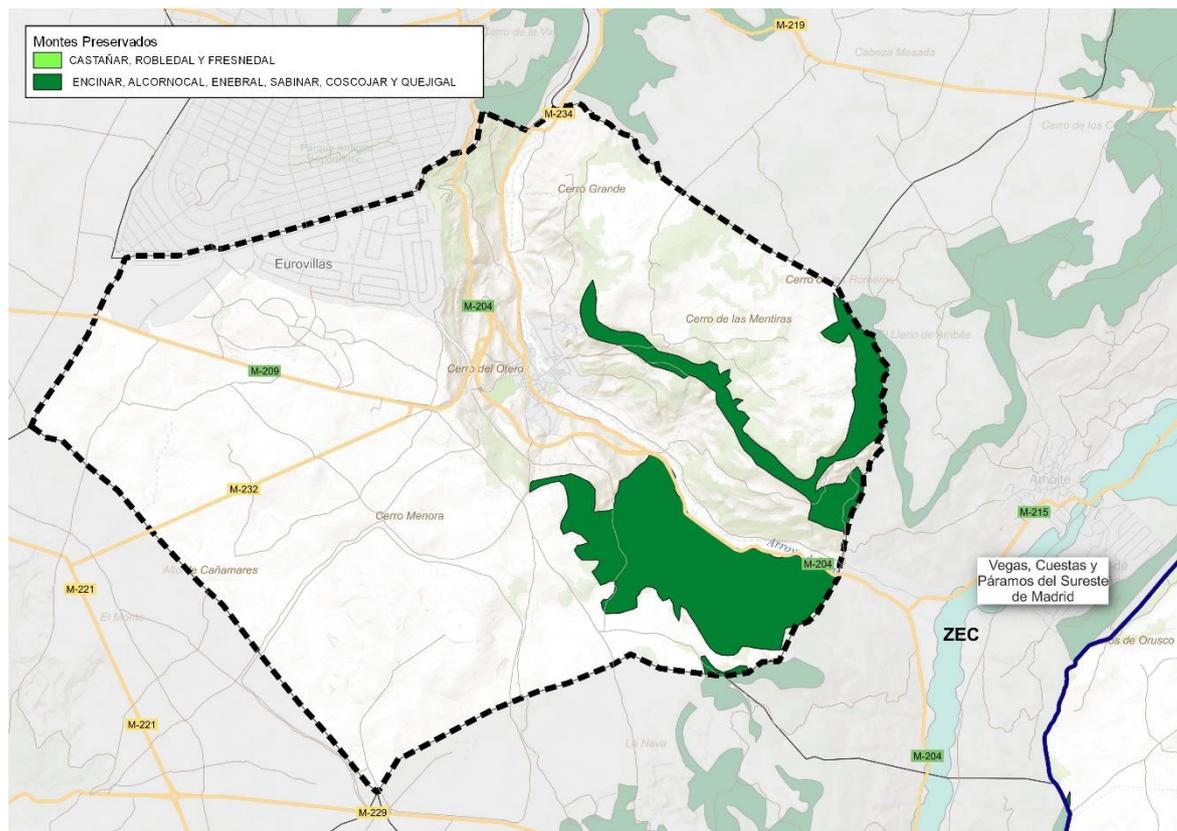


Fig. Montes Preservados y Espacios Naturales Protegidos de la Red Natura 2000 en el municipio  
Fuente: Elaboración propia sobre datos de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo recogido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid en el término municipal de Villar del Olmo existen 295 Ha de monte preservado de la categoría de “masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojar y quejigal” situadas al este del municipio tal y como se recogen en la siguiente imagen.

Dentro del municipio no hay ningún monte público y el más cercano se sitúa a más de 16 km del límite noroeste del término, en Arganda del Rey.

### 1.2.7. Análisis del Paisaje. Unidades paisajísticas

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

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

**Geomorfológicamente**, la morfología del municipio no entraña una excesiva complejidad, situándose en una única unidad fisiográfica denominada como el páramo. No obstante, dadas las características fisiográficas aparecen un elemento fisiográfico de relevancia, que consiste en el valle fluvial del Arroyo del Val.

**La vegetación** en la zona de estudio ha sido ponderada con una valoración media de forma global, en el que aparecen áreas bien conservadas donde se desarrolla vegetación natural (encinares, pinares y matorrales) que se localizan principalmente en áreas del escalón topográfico de transición entre el páramo y el valle del Arroyo del Val, con áreas donde se desarrollan principalmente los cultivos herbáceos en secano en áreas del páramo. La vegetación riparia del Arroyo del Val es escasa y en las etapas de sustitución más degradadas, dado el uso agrícola que se desarrolla en el valle.

**Presencia de elementos de origen antrópico:** el territorio villareño presenta un bajo número de estos elementos, entre los que cabe destacar los siguientes:

- El casco urbano de Villar del Olmo y la Urbanización de Eurovillas.
- Zona militar de Estación Radio Bermeja
- Presencia de carreteras como son la M-204, M-209, M-232 y M-234.

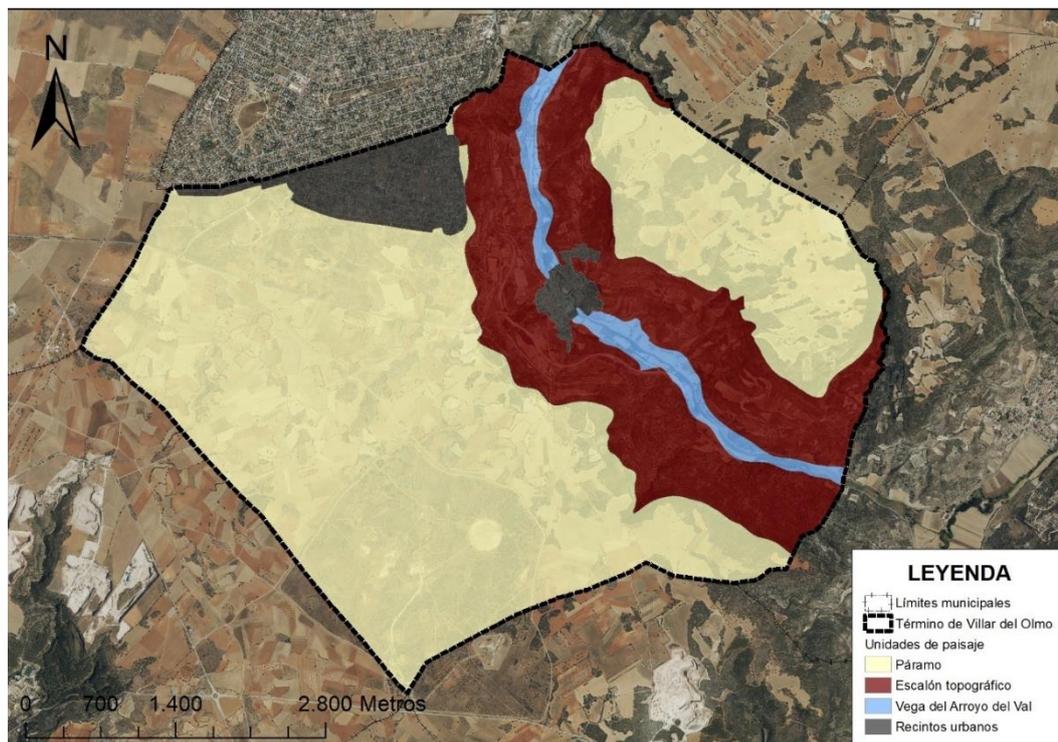
#### 1.2.7.1. Definición de unidades de paisaje

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

- **Páramo**

Esta Unidad ocupa la mayor parte del municipio (66,03% del territorio) ocupando toda la superficie del oeste, sur y noreste municipal con pendientes que oscilan desde los 851 m en la zona más elevada del noreste a cotas de 816 m al noroeste del término.

El terreno presenta unas pendientes suaves y onduladas sobre un sustrato de naturaleza caliza. El uso principal de esta zona es agrícola con una dominancia de cultivos herbáceos en secano, aunque aparecen parcelas de olivares y viñedos. Aparecen zonas con pendientes algo más elevadas donde se desarrolla principalmente un matorral de sustitución donde predominan los tomillares y coscojales. Finalmente, en las proximidades de las zonas pobladas esta unidad presenta un paulatino abandono de los usos agrícolas tradicionales dando paso a una vegetación herbácea de tipo pastizal y erial.



Unidades de Paisaje en el municipio de Villar del Olmo.  
Fuente: Elaboración propia.

- **Escalón Topográfico.**

Se trata del relieve más abrupto que se da en el territorio (25,35% del municipio), desarrollándose en la transición entre las onduladas llanuras del páramo y las zonas llanas de las vegas fluviales del Arroyo del Val, desde cotas de 875 m a las zonas más bajas de 680 m, generando pendientes fuertes a muy fuertes.

El sustrato arcilloso y margoso condiciona la respuesta morfológica en barrancos, potenciado a su vez por el régimen de precipitación que recibe el término. Esta zona es donde se concentra la mayor superficie de vegetación natural municipal con bosques de encinas y matorrales de sustitución.

- **Vegas del Arroyo del Val.**

Esta unidad de paisaje se localiza la llanura aluvial del Arroyo del Val, que discurre de la zona norte del término hasta el sureste, y sus afluentes. ocupando únicamente el 3,15% del territorio villareño.

Morfológicamente esta unidad presenta pendientes llanas o muy suaves que va descendiendo de norte a sureste del municipio y se encuentra originada por la acción erosivo-sedimentaria del cauce fluvial. Su cubierta vegetal natural se encuentra muy restringida al cauce del arroyo del Val, presentan en la mayor parte de su extensión una vegetación en los estados más degradados de la serie de vegetación formado pequeñas manchas de vegetación herbácea del tipo carrizal. El resto del valle se encuentra ocupado por el uso agrícola con cultivos herbáceos.

- **Zonas urbanas de Villar del Olmo.**

Corresponde al casco urbano de Villar del Olmo, así como de la urbanización Eurovillas, al norte del término. Se trata de asentamientos con un elevado porcentaje de estructuras (edificaciones, equipamientos, asfaltados, etc.), entremezcladas con algunas zonas de ajardinamiento. Esta unidad paisajística ocupa el 5,47% del territorio villareño.

### 1.2.7.2. Valoración de la calidad del Paisaje

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

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

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

Unidades del paisaje	Factores del paisaje					Valoración calidad
	Elementos	Singularidad	Grado de alteración	Fragilidad	Visibilidad	
Páramo	Baja	Baja	Medio-alto	Media-baja	Alta	Baja
Escalón topográfico	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Vega del Arroyo del Val	Media	Alta	Media	Media	Media	<b>Media-alta</b>
Zonas Urbanas de Villar del Olmo	Media	Media	Muy alta	Baja	Baja	Media-baja

## 1.2.8. Calidad Ambiental

### 1.2.8.1. Calidad del aire

La Comunidad de Madrid cuenta con Red de Control de la Calidad del Aire siendo la estación más cercana al término municipal de Villar del Olmo la ubicada en el vecino municipio de Orusco de Tajuña presenta una estación de caracterización para el control de fondo, siendo una de las dos estaciones que caracterizan la calidad del aire de la Cuenca del Tajuña. La estación se sitúa en el Repetidor de Telefonía a una altitud de 800 m, con coordenadas UTM X: 481.211; Y: 4.459.697.

Los datos de las medias mensuales del año 2023 de los diferentes parámetros que mide la estación son las siguientes:

Contaminantes atmosféricos	2023											
	Orusco de Tajuña											
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
PM10 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	7	14	9	12	10	10	17	18	11	12	10	6
NO <sub>2</sub> ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	7	4	4	4	8	8	7	6	11	6	9	9
NO ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	1	1	1	1	2	2	2	2	5	2	3	2
NO <sub>x</sub> ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	10	6	6	6	11	12	11	10	19	9	14	13
O <sub>3</sub> ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	61	77	81	93	95	99	97	96	85	79	55	55
SO <sub>2</sub> ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
CO ( $\text{mg}/\text{m}^3$ )	0,3	0,1	0,2	0,3	0,4	0,3	0,3	0,2	0,2	0,4	0,3	0,2

Contaminantes registrados por la estación de calidad del aire en 2023.

Fuente: Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid.

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

Se han utilizado los datos más actualizados a la fecha de redacción del presente documento, correspondientes al año 2023 registrados en la estación de “Orusco”, indicando en color rojo las superaciones de los “valores límite” o “valores objetivo” establecidos por la legislación vigente, y en verde si no se han superado:

Contaminantes	Dato registrado	Valor Límite - Valor Objetivo	
Partículas en Suspensión de 10 $\mu$ (PM10)			
Nº superaciones del valor límite diario	3	35	sup (50 $\mu\text{g} / \text{m}^3$ )
Media anual	11	40	$\mu\text{g} / \text{m}^3$
Dióxido de Nitrógeno (NO <sub>2</sub> )			
Nº superaciones del valor límite horario	0	18	sup. (200 $\mu\text{g} / \text{m}^3$ )
Media anual	7	40	$\mu\text{g} / \text{m}^3$

Superaciones de los “valores límite” o “valores objetivo” regulados en el RD102/2011.

Fuente: Informe Anual sobre la Calidad del Aire en la C. de Madrid. Año 2023. D.G. Medio Ambiente y Sostenibilidad

Contaminantes	Dato registrado	Valor Límite - Valor Objetivo	
<b>Óxido de Nitrógeno (NO<sub>x</sub>)</b>			
Media anual valor crítico protección vegetación	10	30	µg / m <sup>3</sup>
<b>Ozono Troposférico (O<sub>3</sub>)</b>			
Nº Superaciones del valor objetivo protección salud humana	<b>40</b>	25	Sup. promedio 3 años
Superación del Umbral de información a la población o Umbral de alerta	<b>9 - 0</b>	180 - 240	µg / m <sup>3</sup>
Valor AOT40 protección de la vegetación	<b>25.924</b>	18.000	µg / m <sup>3</sup> *h promedio 5 años
<b>Dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>)</b>			
Media año civil e invierno (Valor crítico)	3	20	µg / m <sup>3</sup>
Nº superaciones del valor límite horario	0	24	sup (350µg / m <sup>3</sup> )
Nº superaciones del valor límite diario	0	3	sup (125µg / m <sup>3</sup> )
<b>Monóxido de carbono (CO)</b>			
Nº superaciones media octohoraria diaria	0,5	10	µg / m <sup>3</sup>

Superaciones de los "valores límite" o "valores objetivo" regulados en el RD102/2011.

Fuente: Informe Anual sobre la Calidad del Aire en la C. de Madrid. Año 2023. D.G. Medio Ambiente y Sostenibilidad

Además, también según el Informe Anual sobre la Calidad del Aire en la Comunidad de Madrid del año 2023 se han comparado con los valores guía de la Organización Mundial de la Salud (OMS) con los siguientes resultados.

Contaminantes	Dato registrado	Valor Límite - Valor Objetivo	
<b>Partículas en Suspensión de diámetro inferior a 10µm (PM10)</b>			
Nº superaciones del valor guía diario (45 µg/m <sup>3</sup> ) sin descuentos episodios saharianos	<b>4</b>	0	sup. (45 µg/m <sup>3</sup> )
Nº superaciones del valor guía diario (45 µg/m <sup>3</sup> ) con descuentos episodios saharianos	<b>0</b>		
Media anual sin descuentos episodios de polvo sahariano	<b>11</b>	15	µg/m <sup>3</sup>
Media anual con descuentos episodios de polvo sahariano	<b>9</b>		
<b>Dióxido de Nitrógeno (NO<sub>2</sub>)</b>			
Nº superaciones del valor guía horario	<b>0</b>	0	sup. (200 µg/m <sup>3</sup> )
Nº superaciones del valor guía diario	<b>3</b>	0	sup. (25 µg/m <sup>3</sup> )
Media anual	<b>7</b>	10	µg/m <sup>3</sup>
<b>Ozono Troposférico (O<sub>3</sub>)</b>			
Nº superaciones del valor guía para protección salud humana	<b>157</b>	0	sup. (100 µg/m <sup>3</sup> de media octohoraria)

Contaminantes	Dato registrado	Valor Límite - Valor Objetivo	
Promedio de máxima media octohoraria en meses de verano	114	60	µg/m <sup>3</sup>
Dióxido de azufre (SO <sub>2</sub> )			
Nº superaciones del valor guía diario (40 µg/m <sup>3</sup> )	0	0	sup. (40 µg/m <sup>3</sup> )
Monóxido de carbono (CO)			
Nº superaciones del valor guía diario (4 mg/m <sup>3</sup> )	0	0	sup. (4 mg/m <sup>3</sup> )

Comparación respecto a los Valores Guía de la Organización Mundial de la Salud (OMS) Fuente: C. M.

Con estos datos de la calidad de aire de la zona podemos determinar que su calidad se puede considerar aceptable, aunque existen problemas puntuales con el ozono, presentando problemas en los valores objetivo para la protección de la salud humana y para la vegetación del Real Decreto 102/2011, además de superar el umbral de información en 9 ocasiones. Esta problemática con el ozono se refleja al superar también los niveles guía para la protección de la salud humana y del promedio de máxima media octohoraria en meses de verano marcado por la OMS. Adicionalmente también hay superación de valor guía diario para dióxido de carbono según lo marcado por la OMS

### Caracterización de la calidad del aire

Con respecto a los niveles regulados por el RD 102/2011 se cumplen todos los valores objetivo, con excepción de las superaciones para la protección humana y para la vegetación del ozono, además de superar en 9 ocasiones el umbral de información.

Considerando la OMS, presenta problemas por superaciones de los valores guía del ozono y del dióxido de carbono. Por ello se considera que **la calidad del aire de la zona es aceptable.**

#### 1.2.8.2. Cambio climático

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

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

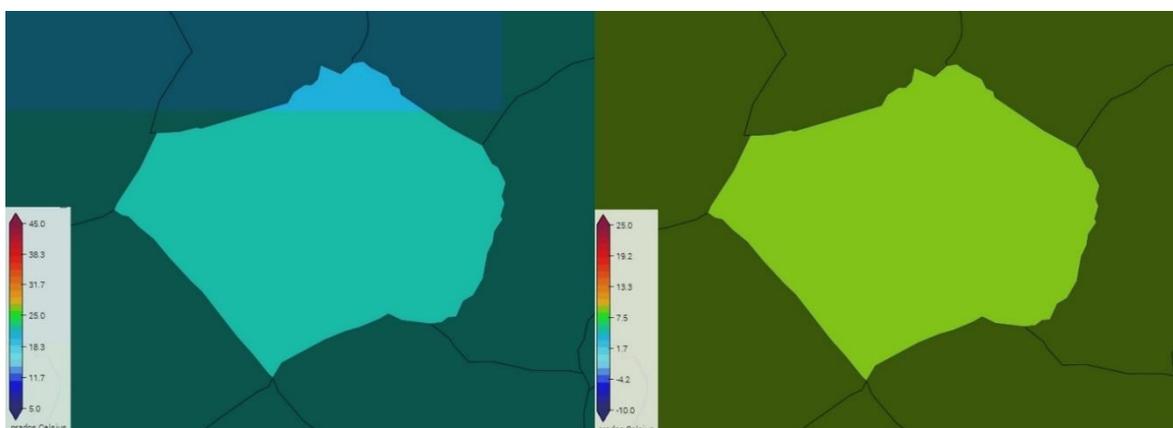
A continuación, se muestran los datos descritos en formato gráfico representando, como se ha dicho, la anomalía o el cambio de las variables respecto a 2020-2100 para el ámbito municipal de Villar del Olmo.

Respecto a las temperaturas máximas se ha modelizado un aumento de 1,70° C de promedio para todo el periodo analizado (2020-2100) respecto al periodo de referencia para el término de Villar del Olmo bajo el escenario RCP4.5. Si nos centramos en la evolución se observa una mayor intensidad del aumento desde 2020 hasta 2070 aproximadamente, en donde los incrementos se moderan, aumentando ya muy levemente en el último tercio del siglo XXI.

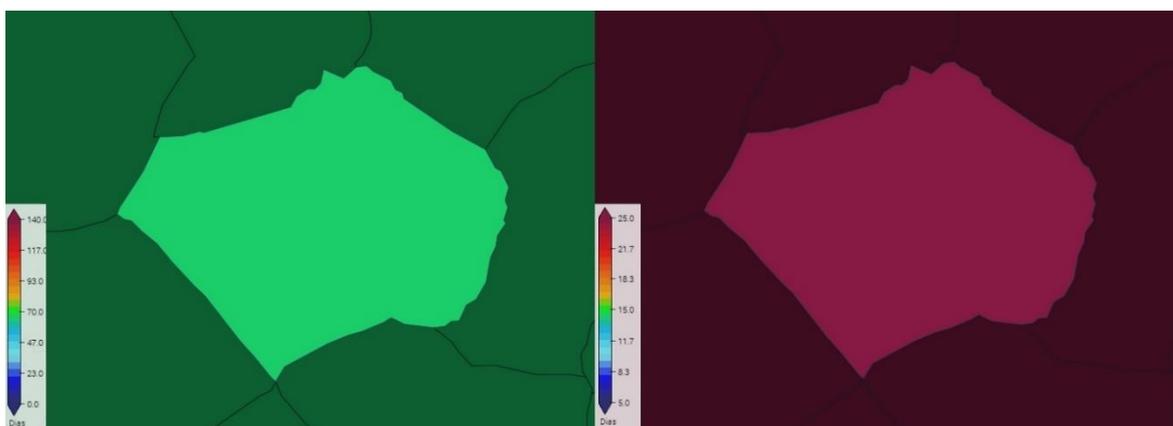
Para las temperaturas mínimas el patrón en la evolución es muy similar al observado para las temperaturas máximas, observándose un aumento más intenso en los primeros 50 años del siglo XXI. En promedio, los modelos muestran un aumento de las temperaturas mínimas de +1,64° C respecto al periodo base (2020-2100).

En cuanto a la evolución del número de días cálidos, se observa que aumentan, y en promedio, para la serie 2020-2100 el aumento de número de días cálidos se sitúa en 23,51 días al año.

En lo que respecta a la duración máxima de las olas de calor, el número de días de estos fenómenos térmicos extremos se mantiene en un crecimiento hasta 2050, año a partir del cual los modelos muestran un aumento del número de días menos briso. En promedio, para la serie 2020-2100 el aumento de la duración máxima de las olas de calor se sitúa en 19,29 días al año.



Cambio de las temperaturas máximas y mínimas en (°C) 2020-2100, bajo el escenario de emisiones RCP4.5, en Villar del Olmo. Fuente: Datos del Visor de Adaptecca

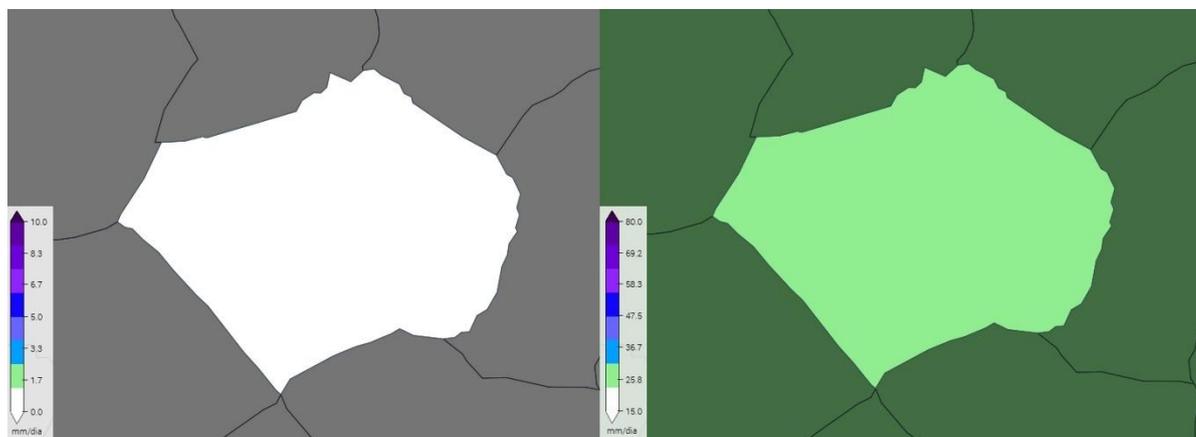


Cambio del número de días cálidos y de la duración máxima de olas de calor en periodo 2020-2100, bajo el escenario de emisiones RCP4.5, en Villar del Olmo. Fuente: Datos del Visor de Adaptecca.

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

Variables climáticas		Anomalía en 2020-2100
Temperaturas	Temperatura máxima	+1,70° C
	Temperatura mínima	+1,64° C
	Temperatura máxima extrema	+2,24° C
	Temperatura mínima extrema	+1,36° C
	Nº de noches cálidas	+28,52 noches
	Nº de días cálidos	+19,29 días
	Nº días con temperatura >20°C	+19,02 días
	Grados-día de refrigeración	+108,61° C
	Grados-día de calefacción	-369,67° C
	Duración máxima olas de calor	+7,69 días
Amplitud térmica	+0,10° C	

Respecto a las variables pluviométricas, en líneas generales parece que la precipitación presentará una estabilización con respecto a la actualidad con un ligerísimo decrecimiento de precipitaciones entre 2020 y 2100, de tal forma que habrá un descenso de 0,05 mm/día.



Cambio de la precipitación y de la precipitación máxima en 24 horas en periodo 2020-2100, bajo el escenario de emisiones RCP4.5, en Villar del Olmo. Fuente: Datos del Visor de Adapteca.

La precipitación máxima en 24 horas es interesante desde el punto de vista de los riesgos para infraestructuras, edificaciones y otros daños materiales e incluso humanos

Variables climáticas		Anomalía en 2020-2100
Precipitación	Precipitación	-0,05 mm/día
	Precipitación máxima en 24 h	+0,09 mm/día
	Nº de días de lluvia	-17,26 días
	Nº días de precipitación <1mm	-1,11 días
	Nº días consecutivos de precipitación <1mm	-3,69 días
Evapotranspiración potencial		+6,43 mm/mes

Las proyecciones muestran un reducido ascenso de la precipitación acumulada en 24 horas con un promedio para la serie temporal analizada es de +0,09 mm/día. A partir de los datos y mapas anteriores, se ha llevado a cabo una extrapolación de las principales variables climáticas de precipitación.

### Caracterización del Cambio Climático

Los modelos prevén cambios de tipo ascendente de las temperaturas máximas, lo que supondrá dos efectos simultáneos, por un lado, se incrementaran la duración de las olas de calor y, por otro lado, habrá también un incremento en los días cálidos.

Asimismo, los modelos prevén también un incremento de las temperaturas mínimas. La elevación de estas producirá de forma directa un descenso en el número de días con heladas, así como un incremento en las noches cálidas.

El cambio climático supondrá, según los modelos analizados, un descenso de las precipitaciones medias anuales, aumentando los periodos secos, disminuyendo en número de días lluviosos e incrementado las precipitaciones máximas en 24 h.

#### 1.2.8.3. Huella del Carbono

Para calcular la huella de carbono del ámbito del ámbito objeto de la planificación urbanística en la actualidad se ha empleado la herramienta de cálculo de emisiones de gases de efecto invernadero (en adelante GEI) desarrollada por la Comunidad de Madrid de manera específica para el planeamiento urbanístico (ver Anexo I Estudio de Cambio Climático que se recoge en el Documento Ambiental).

La huella de carbono para los usos existentes en la actualidad en el ámbito de actuación es de - 313.115,78 kg de CO2 eq / año

#### 1.2.9. Medio Ambiente Sonoro

La principal fuente de ruido es la carretera autonómica M-204, que va de la autovía A-3 (Perales de Tajuña) a la carretera autonómica M-300 por Villar del Olmo. En las proximidades de esta población dispone de dos estaciones de aforo, una situada entre la intersección con la M-215 y Villar del Olmo (pk 21,02) y otra ubicada entre este último punto y la localidad de Nuevo Baztán (pk 24,89).

Carretera	Ubicación P.K.	Tipo Estación 2023	IMD 2023	% Pesados 2023	Localización de la estación
M-204	21,02	Cobertura	2.059	24,96	Entre la intersección con M-215 y Villar del Olmo
M-204	24,89	Primaria	1.069	9,35	Entre Villar del Olmo y Nuevo Baztán

La evolución de los tráficos en las mencionadas estaciones de aforo se recoge en la siguiente tabla:

Carretera	Ubicación P.K.	Tipo Estación 2023	IMD 2023	IMD 2022	IMD 2021	IMD 2020
M-204	21,02	Cobertura	2.059	2.100	1.996	1.922
M-204	24,89	Primaria	1.069	1.053	1.071	978

Como se puede observar las intensidades medias diarias de los tráficos de la zona se mueven en una horquilla que se sitúa entre los mil y dos mil vehículos al día. Dadas las bajas IMDs de la carretera M-204 ésta carece de mapas estratégicos de ruido.

No obstante, teniendo en cuenta el comportamiento sonoro de una carretera de características similares a la anteriormente descrita, se podría predecir que en condiciones normales los niveles sonoros deberían ser inferiores a los 65 dB(A), en el periodo diurno, e inferiores a los 55 dB(A) durante el período nocturno.

### Caracterización acústica de la zona

Teniendo en cuenta las IMDs existentes en la carretera M-204, principal fuente de ruido existente en el municipio de Villar del Olmo se podría pronosticar que los valores objetivo de calidad acústica para usos residenciales existentes, 65 dB(A) en los periodos diurno y vespertino y 55 dB(A) durante el período nocturno, estarían dentro de las zonas de dominio público o de protección de la propia carretera M-204.

## 1.2.10. Calidad de Agua

### 1.2.10.1. Vertidos autorizados

De acuerdo con el censo de vertidos autorizados de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el término municipal de Villar del Olmo a fecha de septiembre de 2023 se registran un único vertido autorizados que se relaciona a continuación.

Nombre vertido		Centro Receptor Radio Bermeja (aseos)				
Titular	UTM	Medio receptor	Naturaleza del vertido	Caract. a del vertido	Volumen (m <sup>3</sup> /año)	Naturaleza m. receptor
M <sup>o</sup> de defensa-Cuartel General de la Armada	X: 478.705 Y: 4.462.750	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	730	Categoría I

### 1.2.10.2. Zonas vulnerables a nitratos

La contaminación de las aguas causada, en determinadas circunstancias, por la producción agrícola intensiva es un fenómeno que se manifiesta, especialmente, en un aumento de la concentración de nitratos en las aguas superficiales y subterráneas, así como en la eutrofización de los embalses, estuarios y aguas litorales. En este sentido, la Comunidad de Madrid con el Decreto 27/2020, de 15 de abril, por el que se declaran las zonas vulnerables a la contaminación producida por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad de Madrid, incluyendo toda la superficie de Villar del Olmo como vulnerable a la contaminación de nitratos.

### 1.2.10.3. Redes de control de la calidad de las Aguas

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

Para llevar a cabo esta tarea, dispone de una serie de redes de control distribuidas por toda la cuenca. De acuerdo con la información disponible en la web de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el término municipal de Villar del Olmo no presenta ninguna de las estaciones de control de las aguas.

## 1.2.11. Gestión del agua

### 1.2.11.1. Abastecimiento

El Canal de Isabel II abastece de agua al núcleo central del municipio, con el que tiene firmado un convenio de gestión de los servicios de abastecimiento y saneamiento de fecha 6 de junio de 2012. Tanto el servicio de aducción como el de distribución lo realiza el Canal de Isabel II.

Para el cálculo del agua de abastecimiento se han considerado como datos de partida los consumos estimados para el municipio, con el desglose de lo que corresponde al consumo de la población permanente, al de la población estacional, al de la hostelería, al consumo de los servicios municipales, al industrial, al terciario, y a la estimación de las pérdidas reales que se producen durante el transporte y la distribución del agua recogidos en el **Anejo 3.- Usos y demandas de agua** de la propuesta de **Proyecto de Plan Hidrológico de la Parte Española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo para el periodo 2022-2027** sometida a consideración del Consejo del Agua de la Demarcación y que incorpora los cambios considerados de entre las propuestas, observaciones y sugerencias recibidas a lo largo del plazo de consulta pública, entre el 22 de junio y el 22 de diciembre de 2021.

Nombre	Municipio	Pob. Total (2019)	Consumo TOTAL (m <sup>3</sup> /año)	Consumo habitantes		Uso Terciario, Dotacional e Industrial m <sup>3</sup> /año				Pérdidas totales (m <sup>3</sup> /año)
				Pob. Permanente (m <sup>3</sup> /año)	Pob. Estacional (m <sup>3</sup> /año)	Hostelería	Serv. Municipales	Industria	Terciario	
Eurovillas	Villar del Olmo	2.451	<b>155.101</b>	67.284	45.609	263	24.707	0	7.334	9.904
Villar del Olmo	Villar del Olmo	652	<b>41.322</b>	25.793	4.342	25	6.573	0	1.951	2.639
La Trinidad	Villar del Olmo	49	<b>3.090</b>	46	2.194	13	494	0	147	197
Urb. Las Suertes	Villar del Olmo	39	<b>2.459</b>	0	1.782	10	393	0	117	157
<b>Totales</b>		3.191	<b>201.972</b>	93.123	53.927	311	32.167	0	9.549	12.897

En dicho documento se estima para el horizonte actual para el municipio de Villar del Olmo para su población de 2019 una demanda total de abastecimiento de agua de 201.972 m<sup>3</sup>/año desglosado de tal y como aparece en la tabla anterior.

Considerando que los valores recogidos en la tabla anterior se realizaron para la población de 2019 que ascendía a 2.011 habitantes, y que en 2024 la población es de 2.277 vecinos censados que significan un 13% se puede plantear un incremento del consumo en la misma proporción. Asumiendo una mejora en la red consecuencia de las obras que se están desarrollando en Eurovillas y una disminución de las pérdidas (que suponen un 6,40% del consumo total) estaríamos en 2024 en un consumo aproximado de **22.169 m<sup>3</sup>/año**.

### 1.2.11.2. Saneamiento

El saneamiento del casco central de Villar del Olmo se presta de forma compartida por parte del Ayuntamiento y del Canal de Isabel II. El servicio de alcantarillado es de propiedad y servicio del Ayuntamiento, y el servicio de depuración es de propiedad y servicio el Canal de Isabel II. La relación entre ambas entidades se rige por el convenio para la prestación del servicio de Alcantarillado en el municipio de Villar del Olmo, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Villar del Olmo, de 25 de abril de 2012.

La red de saneamiento del casco urbano confluye en el emisario que conecta con la EDAR Conjunta de Ambite da tratamiento a los caudales generados provenientes de Ambite, Olmeda de las Fuentes y Nuevo Baztán. La tiene con unas instalaciones que ocupan unos 10.000 m<sup>2</sup> con las siguientes características:

- caudal de entrada: 3.793 m<sup>3</sup>/día
- habitantes equivalentes de diseño: **18.412 h.e**

Por lo que respecta al saneamiento de la urbanización Eurovillas la situación es similar a la existente con el abastecimiento de agua. Los problemas económicos de la empresa promotora interrumpieron el desarrollo de las obras de urbanización que fueron continuadas por los propietarios sin el rigor suficiente. En cualquier caso, y en tanto no se realizan las obras de modificación y mejora que se han planteado en distintos momentos, la red de Eurovillas vierte al emisario que conecta con la misma EDAR.

Para el cálculo del agua de saneamiento se ha utilizado las consideraciones y prescripciones establecidas en las «Normas para Redes de Saneamiento. Versión 3. 2020» del Canal de Isabel II, cuyos resultados se exponen en la siguiente tabla:

		Uso Residencial		Uso Terciario, Dotacional e industrial			Pérdidas	Total
		Pob. Permanente	Pob. Estacional	Hostelería	Serv. Municipales	Industria		
<b>Demanda de abastecimiento</b>	(m <sup>3</sup> /año)	93.123	53.927	311	32.167	0	9.549	12.897
<b>Coef. de retorno*</b>	-	0,875	0,8	0,855			0	-
<b>Caudal medio de saneamiento</b>	(m <sup>3</sup> /año)	81.483	43.142	266	27.503	0	8.164	<b>160.557</b>
	(m <sup>3</sup> /año)	124.624		35.933			0	
	(m <sup>3</sup> /día)	341		98,45			0	439,88
	(l/s)	3,95		1,14			0	5,09

\*Nota: A falta de datos específicos para el uso residencial permanente se utilizó la media de los dos coeficientes de retorno contemplados en la norma para usos residenciales

## 1.2.12. Gestión del Residuos

El tratamiento de los residuos domésticos en la Comunidad de Madrid es realizado por tres mancomunidades de residuos y por el Ayuntamiento de Madrid conforme a lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos Domésticos y Comerciales 2017-2024 de la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017/2024.

Cada una de estas mancomunidades comprende un grupo de municipios y cuenta con una serie de instalaciones para la correcta gestión de los residuos de ese territorio. El municipio de Villar del Olmo se encuentra dentro de la **Mancomunidad del Este**, que cuenta con las siguientes instalaciones:

- Complejo Medioambiental de Reciclaje LA CAMPIÑA.

Instalación puntera de clasificación y recuperación de materiales que realiza todas las operaciones necesarias para dar “una segunda vida” a la mayor cantidad posible de residuos convirtiéndolos en recursos. El CMR, está situado al norte del municipio de Loeches, y da servicio a los 31 municipios integrantes de la Mancomunidad del Este, con una población estimada de 800.000 habitantes.

Entró en funcionamiento el 1 de julio de 2021 y tiene capacidad para tratar más de 270.000 toneladas de entrada de residuos, de forma diferenciada en cada una de las fracciones de entrada y supervisadas desde el centro de control. En el complejo se incorporan las últimas tecnologías en valorización de residuos domésticos no peligrosos de las siguientes fracciones: resto, envases ligeros, voluminosos, Restos Vegetales, F.O.R.S.(Fracción Orgánica de Recogida Selectiva)

El ayuntamiento de Villar del Olmo también pertenece a la **Mancomunidad de Los Olmos** que está integrada por los Ayuntamientos de Ambite, Olmeda de las Fuentes, Pozuelo del Rey y Villar del Olmo y asume para sus integrantes las siguientes funciones

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

- Conservación y mantenimiento de redes de alcantarillado y recogida de aguas que cuenta con las siguientes instalaciones:

## **1.3. Afecciones sectoriales**

### **1.3.1. Carreteras**

#### **1.3.1.1. Carreteras estatales**

No discurren carreteras estatales por el término municipal de Villar del Olmo

#### **1.3.1.2. Carreteras autonómicas**

Son de aplicación:

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

#### **Afecciones (Artículo 30 Ley 3/1991).**

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

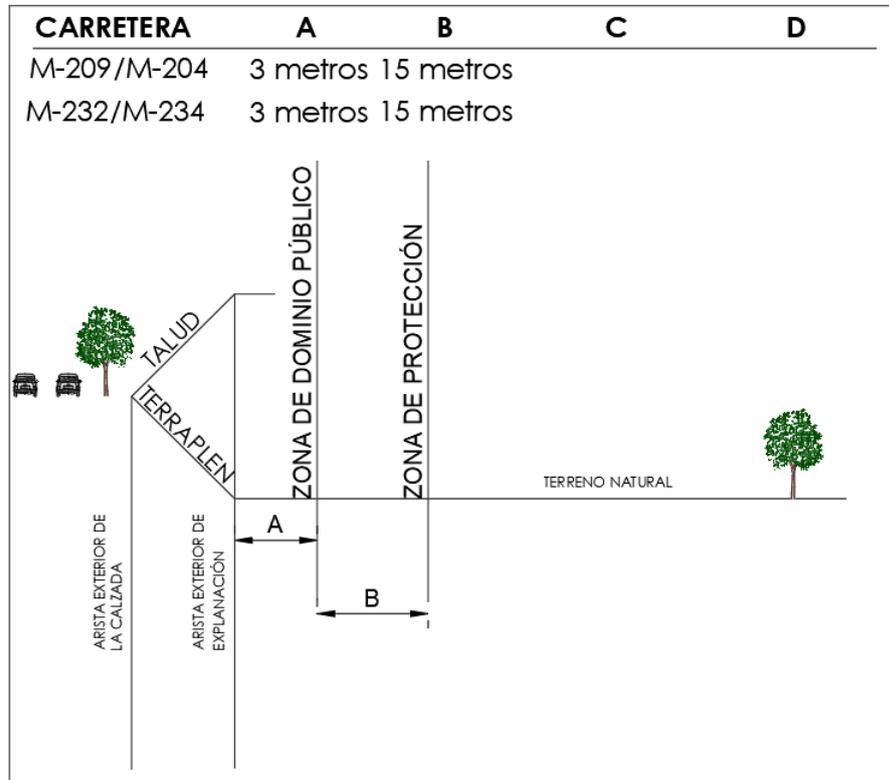


Imagen: esquema de distancias de afección en carreteras de la CAM  
Fuente: elaboración propia sobre reglamento 3/1991

### 1.3.2. Red ferroviaria.

No transcurre ninguna red ferroviaria en uso por el término municipal.

### 1.3.3. Aguas

ES de aplicación lo dispuesto en:

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

#### 1.3.3.1. Afecciones.

De acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente serán de aplicación las siguientes limitaciones:

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

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado:

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

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

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

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

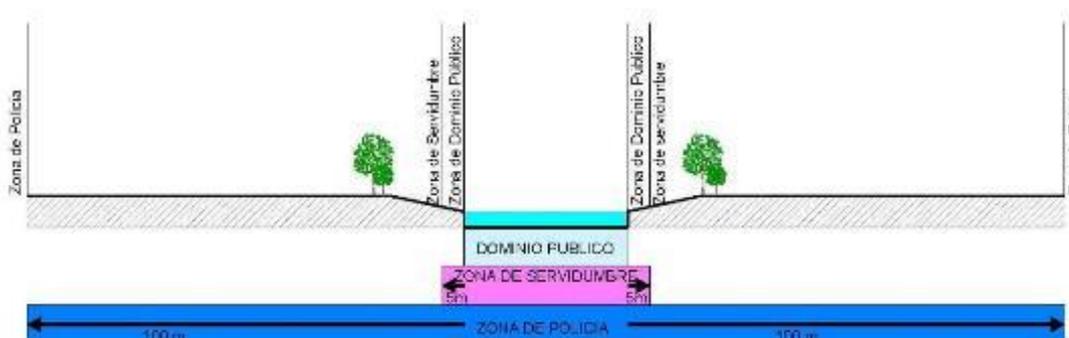


Fig. Esquemas afecciones Ley 1/2001, de aguas. Fuente: Elaboración Propia

### 1.3.4. Vía pecuarias

#### 1.3.4.1. Normativa estatal

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

#### Afecciones (Artículo 4 Ley 3/1995).

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

### 1.3.4.2. 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.

Las vías pecuarias están reguladas por la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, debiéndose atender a lo dispuesto en esta norma a la hora de realizar cualquier tipo de actuación que las afecte. El objetivo de protección de estas vías es asegurar su uso para el tránsito ganadero, de conformidad con lo establecido en la Ley antes mencionada.

### 1.3.4.3. Vías pecuarias existentes en el municipio

El término municipal de Villar del Olmo se encuentra atravesado por tres vías pecuarias y un descansadero. En el año 2003 se aprobó el deslinde de las vías pecuarias que discurren por el municipio (Resolución de 11 de Marzo de 2003, BOCM 16 Abril de 2003) y en el que se resuelve acordar la práctica de amojonamiento de acuerdo con el art. 16 de la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid).

Las vías pecuarias son:

- **Cordel de la Pica.**

Su recorrido por el término municipal comienza en el límite con el municipio de Valdilecha, al Suroeste de Villar del Olmo. En su recorrido hacia el Noreste, paralelo a la zona militar, entra en el casco urbano, cruzando el arroyo de la Vega y ascendiendo por detrás de la urbanización Las Suertes hasta llegar a la paramera y salir del término municipal en su límite con Olmeda de las Fuentes. Su longitud dentro del término municipal de Villar del Olmo es, aproximadamente, de 7 Km.

- **Vereda del Camino del Campo**

Entra en el municipio por el Norte discurriendo hacia el Sur por la zona alta del valle formado por el arroyo de la Vega, entre la carretera M-204 y la urbanización Eurovillas. Después gira al Este entrando al casco por el Norte y uniéndose al Cordel de la Pica a la altura del arroyo. La vereda tiene una longitud de 4,4 Km.

- **Ramal de la Vereda del Camino el Campo**

Es un tramo corto de la vía pecuaria anterior que se separa al llegar al casco urbano y une el descansadero con la Vereda del Camino del Campo. Esta vía tiene 160 m de longitud.

- **Descansadero de ganados de la población**

Se localiza en la confluencia de la Vereda del Camino del Campo y el ramal, al Norte del casco urbano. La superficie del descansadero es de 2.000 m<sup>2</sup>.

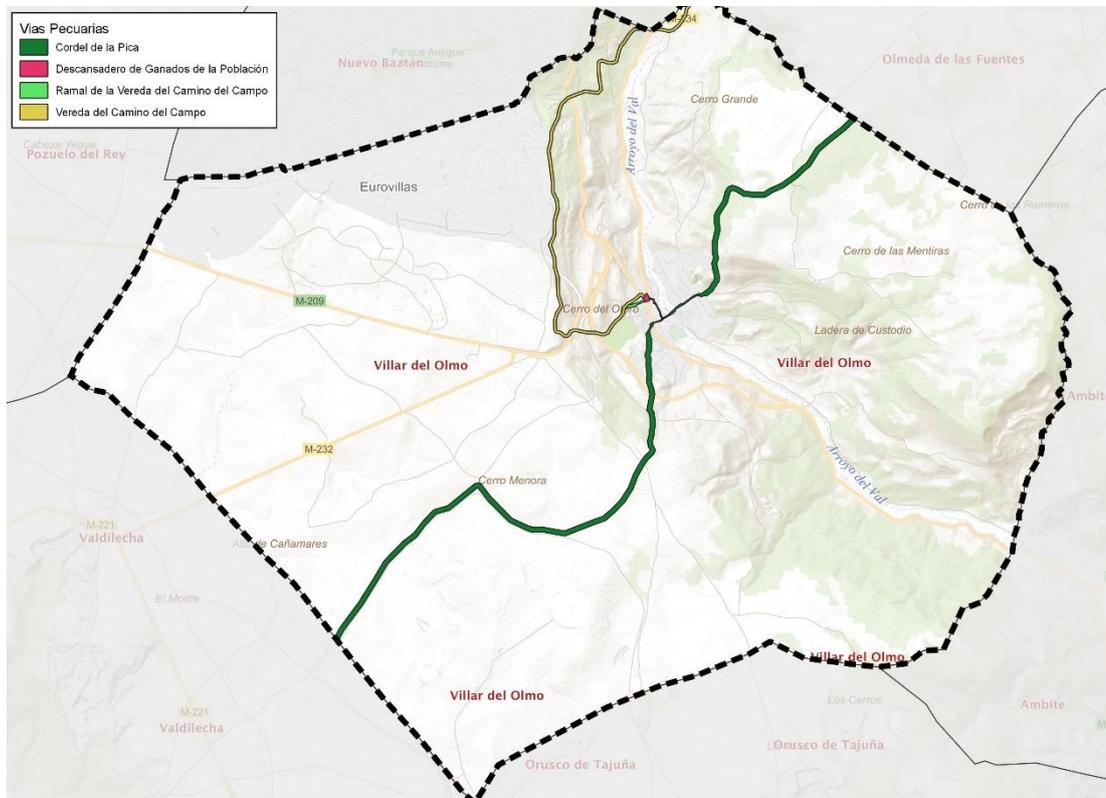


Imagen: Mapa de vías pecuarias en el municipio de Villar del Olmo.  
Fuente: Elaboración propia sobre datos de la Comunidad de Madrid.

### 1.3.5. Instalaciones eléctricas

Es de aplicación lo recogido en la normativa vigente que se incluye en el siguiente listado:

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

#### Afecciones.

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

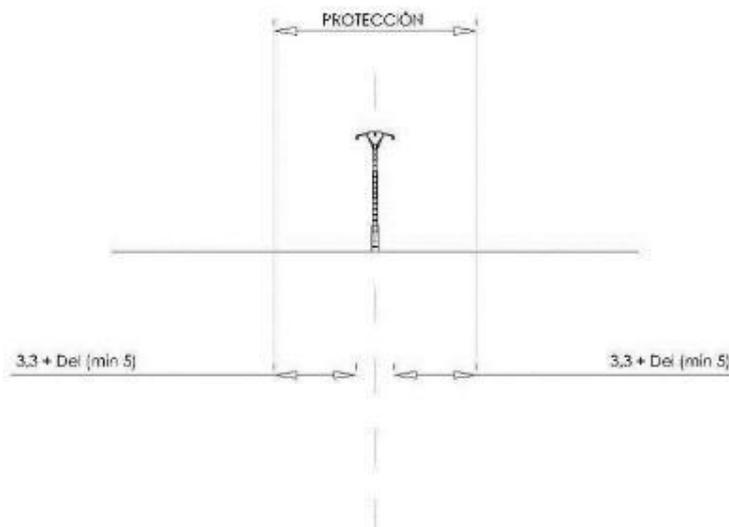
1,5+Del (Tabla 15 de la ITC-LAT-07) en metros con un mínimo de 2 metros.

En función de lo anterior se puede generalizar:

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

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

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



Tensión más elevada de la red (kV)	Dei (m)
3,6	0,06
7,2	0,09
12	0,12
17,5	0,16
24	0,22
30	0,27
36	0,35
52	0,60
72,5	0,70
123	1,00
145	1,20
170	1,30
245	1,70
420	2,80

Distancia: 3,3 + Dei si  
Distancia mínima: 5 m

\* Aplicado en las condiciones más desfavorables, según apartado 5.12 de la ITC - LIAT - 07

Por el término municipal discurren dos líneas de BT de 15 KV que se recogen en la siguiente imagen

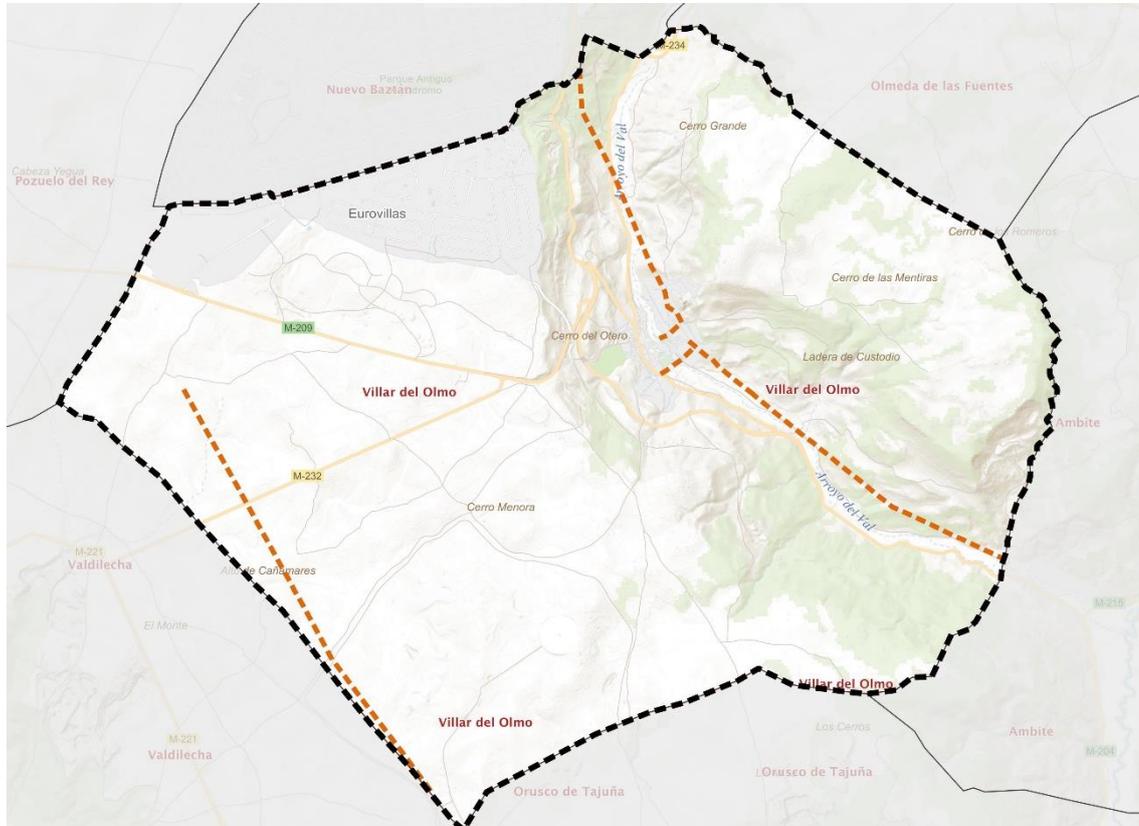


Imagen: tarazado de líneas eléctricas en el municipio de Villar del Olmo  
Fuente: elaboración propia

### 1.3.6. Farmacias

#### 1.3.6.1. Normativa Estatal.

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

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

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

#### 1.3.6.2. Normativa Autonómica.

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

#### **Afecciones (Art 36 L5/05).**

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

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

### 1.3.7. Cementerios

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

#### Afecciones.

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

### 1.3.8. Servidumbres civiles

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

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

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

### 1.3.9. Servidumbres aeronáuticas

Se estará a lo dispuesto en la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre la Navegación Aérea, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 27 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

El municipio de Villar del Olmo aparece incluido en apartado a) del artículo 12 del e Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, Madrid y que detalla el listado de los términos municipales afectados de la Comunidad Autónoma de Madrid.

En el mismo sentido, aparece parcialmente afectado por la envolvente de operación de aeronaves de Aeropuerto de Madrid-Barajas tal y como se recoge en la siguiente imagen

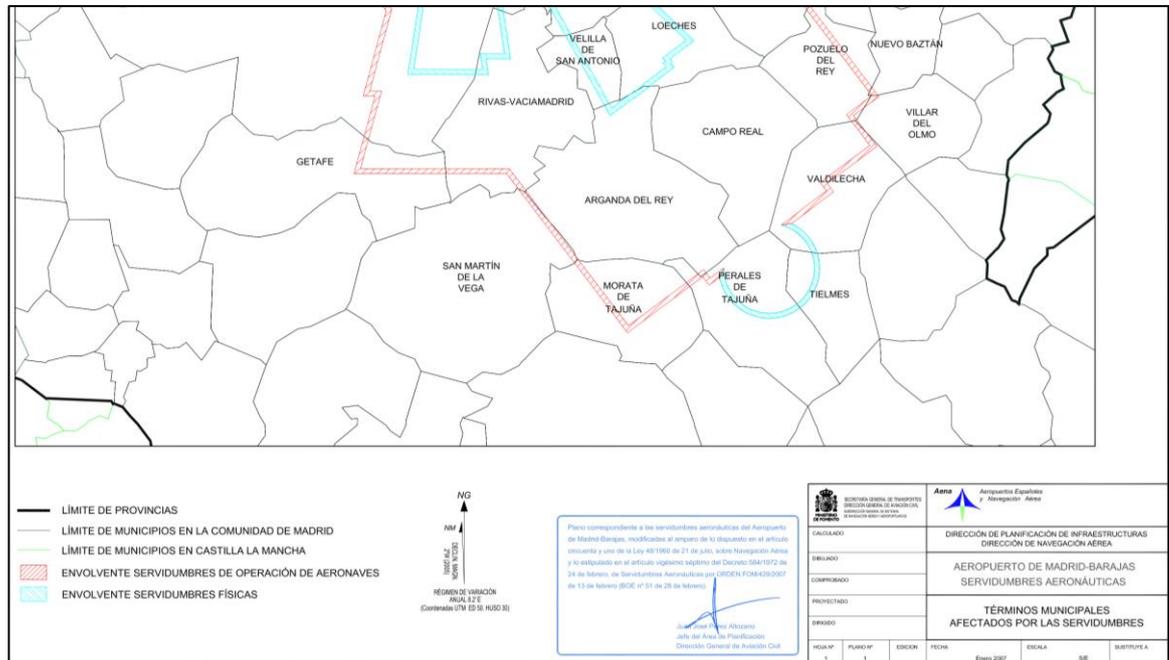


Imagen: localización de Villar del Olmo en el plano de términos municipales afectados por las servidumbres aeronáuticas  
Fuente: AESA

### 1.3.10. Protecciones arqueológicas

#### 1.3.10.1. Normativa de aplicación

Son de aplicación las normativas que se detallan:

- **Ámbito Estatal**

Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de las castillos españoles.

Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Ley 44/1995, de 27 de Diciembre, por la que se modifica la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

- **Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid)**

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.

#### 1.3.10.2. Yacimientos arqueológicos

De acuerdo con los datos del Catálogo Geográfico de Bienes del Patrimonio Histórico aportados por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la CAM, en el municipio de Villar del Olmo se localizan un total de 24 yacimientos arqueológicos o paleontológicos documentados.

En la siguiente tabla se recoge el listado de los yacimientos con sus denominaciones y código de identificación correspondiente. El régimen de protección y de obras permitidas se regulará por lo dispuesto en el Capítulo I. Patrimonio arqueológico y paleontológico, de la LEY 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Código	Nombre	Municipio	Figura
CM/000/0092	Junto A Fuente Almunia	Nuevo Baztán y Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/000/0227	Nuevo Baztán	Nuevo Baztán y Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/000/0281	Ferrocarril de los 40 Días	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0004	La Pinada / Pililla	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0007	Ladera Escurridizo	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0008	Senda Galiana	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0009	Barranco del Gindo	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0010	Barranco del Gindo	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0011	El Hundido	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0013	Fuente del Quemado	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0013	Morete	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0014	Los Nueve Olivos	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0017	Km. 24 Carretera M-204	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0020	La Gallarda	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0023	El Cercado	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0024	Monte del Señor	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0025	La Cara	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0026	El Berral	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0027	El Moral	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0029	Casco Histórico de Villar del Olmo	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0032	Calera del Camino de Orusco	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0055	Ermida de San Sebastián	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0060	Calera del Llanillo	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CM/179/0077	Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de La Antigua	Villar del Olmo	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado

Se recogen en la siguiente imagen en la también se incluye (en verde) el trazado del Tren de los 40 días que se considera también como yacimiento arqueológico.

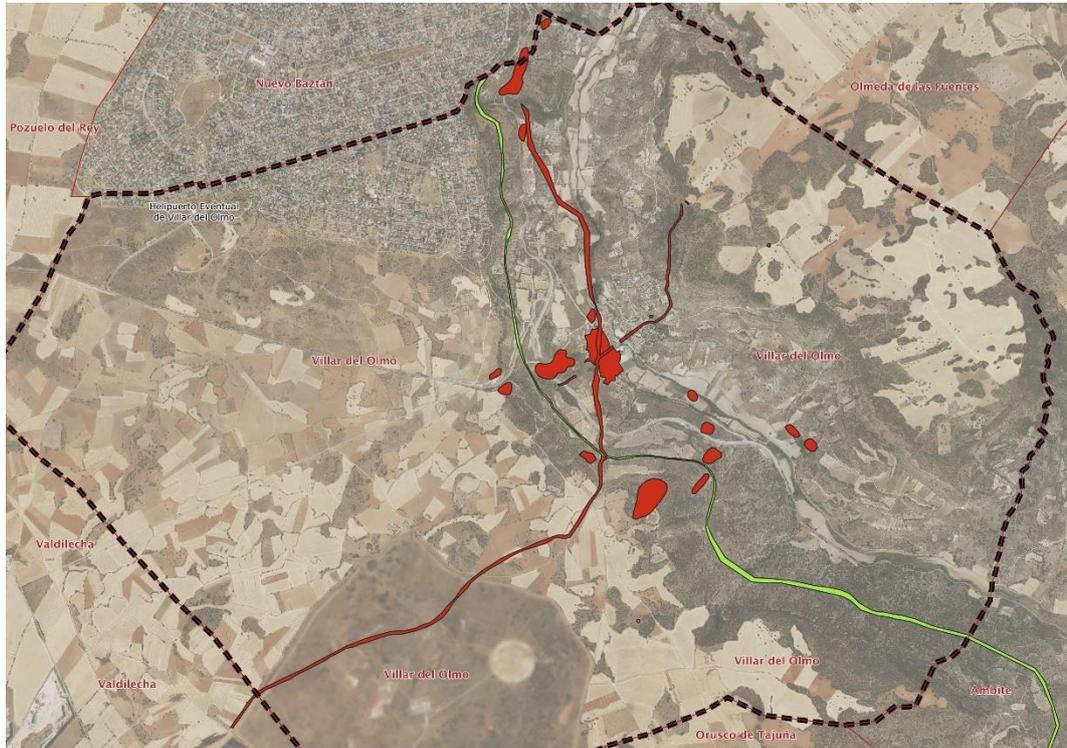


Imagen: localización de los yacimientos arqueológicos documentados en Villar del Olmo  
Fuente: elaboración propia sobre datos de la Dirección general de Patrimonio Histórico de la CAM

## 1.4. Análisis socioeconómico del municipio de Villar del Olmo

### 1.4.1. Estructura demográfica

#### 1.4.1.1. Población y estructura demográfica de los municipios del área geográfica y limítrofes

El municipio de Villar del Olmo se enmarca dentro del área geográfica Sudeste de la Comunidad de Madrid en donde se integran otras 32 entidades locales entre los cuales, con mayor número de habitantes, se hallan: Villalbilla (16.823 hab.), Loeches (9.108 hab.), Colmenar de Oreja (8.649hab.) y Morata de Tajuña (8.115 hab.).

Villar del Olmo es limítrofe a los municipios de Ambite, Carabaña, Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes, Orusco de Tajuña, Pozuelo del Rey y Valdilecha.

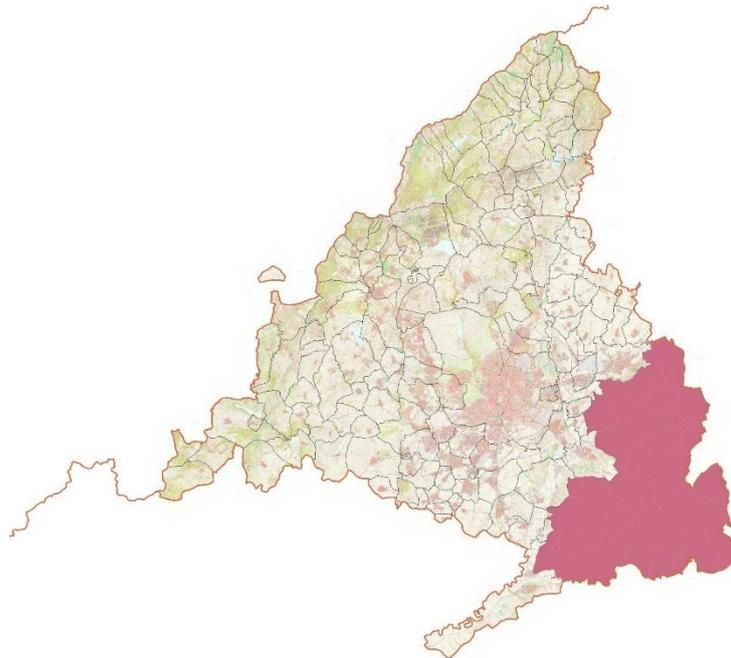


Imagen: Localización de Zona Sudeste en la CAM  
Fuente: Elaboración propia

La comunicación natural del municipio de Villar del Olmo se realiza por la carretera M-209 que comunica directamente con Campo Real y continúa en dirección a Arganda del Rey hasta acceder a la autovía A-3 a través de la M-300 y conectar con el centro de la comunidad autónoma

Un primer anillo de municipios limítrofes a Villar del Olmo se halla a una distancia media 12 km lo que implica tiempos de recorrido cercanos a los 10 minutos. A partir de ahí se van escalonando distancia y tiempo, si bien hay que hacer una referencia especial a la vecina localidad de Campo Real que dista 14 km, y precisa de un tiempo medio de 15 minutos para el desplazamiento.

Este último dato es significativo en virtud de los servicios y equipamientos existentes en este municipio de los que hacen uso los habitantes de Villar del Olmo. De acuerdo con lo recogido en la siguiente tabla, la posición de Villar del Olmo dentro de su zona estadística asignada no es de centralidad.

	Municipios	Distancia (km.)	Tiempo trayecto (min.)
Área Geográfica: SUDESTE	Villar del Olmo	a:	a:
	Nuevo Baztan	3,8	5
	Olmeda de Las Fuentes	5,0	6
	Ambite	6,2	7
	Orusco de Tajuña	9,2	10
	Pozuelo del Rey	10,8	11
	Valdilecha	11,4	12
	Valverde de Alcalá	11,9	14
	Pezuela de Las Torres	12,2	12
	Carabaña	13,0	14
	Campo Real	14,0	15
	Corpa	14,9	16
	Villalbilla	15,2	18
	Torres de La Alameda	16,7	17
	Tielmes	17,3	19
	Valdaracete	19,6	21
	Loeches	19,8	21
	Perales de Tajuña	21,9	25
	Brea de Tajo	22,5	21
	Villarejo de Salvanes	25,4	25
	Anchuelo	25,5	28
Santorcaz	26,2	27	
Estremera	27,2	28	
Santos de La Humosa (Los)	28,0	29	
Morata de Tajuña	29,3	33	
Valdelaguna	29,8	31	
Fuentidueña de Tajo	31,8	32	
Belmonte de Tajo	32,6	33	
Chinchón	34,7	35	
Colmenar de Oreja	36,2	38	
Villamanrique de Tajo	38,6	37	
Villaconejos	42,9	43	
Titulcia	45,4	47	
Municipios Limítrofes	Nuevo Baztán	3,8	5
	Olmeda de Las Fuentes	5,0	6
	Ambite	6,2	7
	Orusco de Tajuña	9,2	10
	Pozuelo del Rey	10,8	11
	Valdilecha	11,4	12
	Carabaña	13,0	14
Madrid (Capital)	48,0	51	

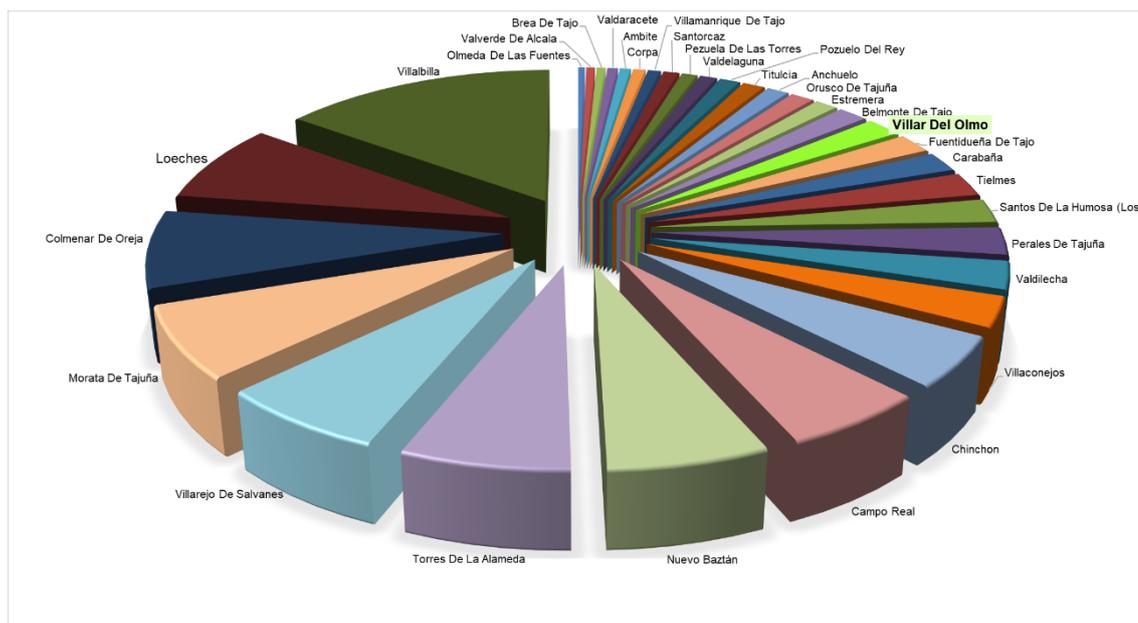
Imagen: Distancias y tiempos de desplazamiento con los municipios integrantes del área sudeste.  
Fuente: elaboración propia sobre datos del portal estadístico de la CAM

Por lo que se refieren a la población, Villar del Olmo pertenece a una el municipio objeto del presente estudio se halla inmerso en el contexto de 33 municipios que integran conjuntamente el Área Geográfica y estadística del Sudeste de la Comunidad de Madrid. La media de habitantes de la zona sería de 3.000 habitantes por municipio, valor muy condicionado por los 9 municipios que están por encima de los 5.000 habitantes. La población de Villar del Olmo está por debajo de este valor medio ya que en 2024 tiene un censo de 2.274 habitantes que lo sitúan en la posición número 17

Municipios Área Geográfica Sudeste	Población 2024	Superficie (Ha.)	Densidad (hab./km <sup>2</sup> )
Villalbilla	17.697	3.472	509,7
Loeches	9.253	4.432	208,8
Colmenar de Oreja	8.982	12.633	71,1
Morata de Tajuña	8.294	4.529	183,1
Villarejo de Salvanes	7.887	11.900	66,3
Torres de La Alameda	7.742	4.334	178,6
Nuevo Baztán	7.393	2.010	367,8
Campo Real	6.766	6.175	109,6
Chinchon	5.820	11.579	50,3
Villaconejos	3.487	3.327	104,8
Valdilecha	3.228	4.257	75,8
Perales de Tajuña	3.195	4.907	65,1
Tielmes	2.807	2.658	105,6
Santos de La Humosa (Los)	2.797	3.482	80,3
Carabaña	2.375	4.764	49,9
Fuentidueña de Tajo	2.319	6.018	38,5
<b>Villar del Olmo</b>	<b>2.274</b>	<b>2.778</b>	<b>81,9</b>
Belmonte de Tajo	1.919	2.407	79,7
Orusco de Tajuña	1.504	2.136	70,4
Estremera	1.451	7.913	18,3
Anchuelo	1.393	2.159	64,5
Titulcia	1.393	1.011	137,8
Pozuelo del Rey	1.302	3.091	42,1
Valdelaguna	1.079	4.226	25,5
Santorcaz	998	2.822	35,4
Pezuela de Las Torres	990	4.168	23,8
Villamanrique de Tajo	820	2.958	27,7
Corpa	795	2.594	30,6
Ambite	701	5.160	13,6
Valdaracete	653	6.380	10,2
Brea de Tajo	567	4.473	12,7
Valverde de Alcalá	555	1.374	40,4
Olmeda de Las Fuentes	409	1.652	24,8
<b>Sudeste Comunidad</b>	<b>119.115</b>	<b>147.779</b>	<b>80,6</b>

Imagen: tabla de población y densidades de los municipios de la zona sudeste de la CAM  
Fuente: elaboración propia sobre datos del portal estadístico de la CAM

En conjunto, se trata de municipios que están por debajo de los 10.000 habitantes salvo Villabilla que con una población de más de 17.000 vecinos está muy por encima del resto. La proporción se recoge en el siguiente gráfico que recoge con claridad la proporción existente y la situación de Villar del Olmo respecto a sus vecinos y colindantes:



Porcentaje de Población en 2024 de los Municipios de la Sudeste de la Comunidad de Madrid.  
Fuente: elaboración propia sobre datos del portal estadístico de la CAM

Con respecto a Villar del Olmo, su densidad de población (81,9 hab./km<sup>2</sup>) está en un término medio, ligeramente por encima, de entre los municipios de su área geográfica (80 hab./km<sup>2</sup>). Significativo el municipio de Villabilla en donde su alta densidad poblacional (509,7 hab./km<sup>2</sup>) responde al importante crecimiento experimentado en la última década con la construcción de varias urbanizaciones (El Viso) para vivienda unifamiliar. Algo similar ha ocurrido con la localidad de Nuevo Baztán que ha atraído a familias jóvenes de un poder adquisitivo medio-alto.

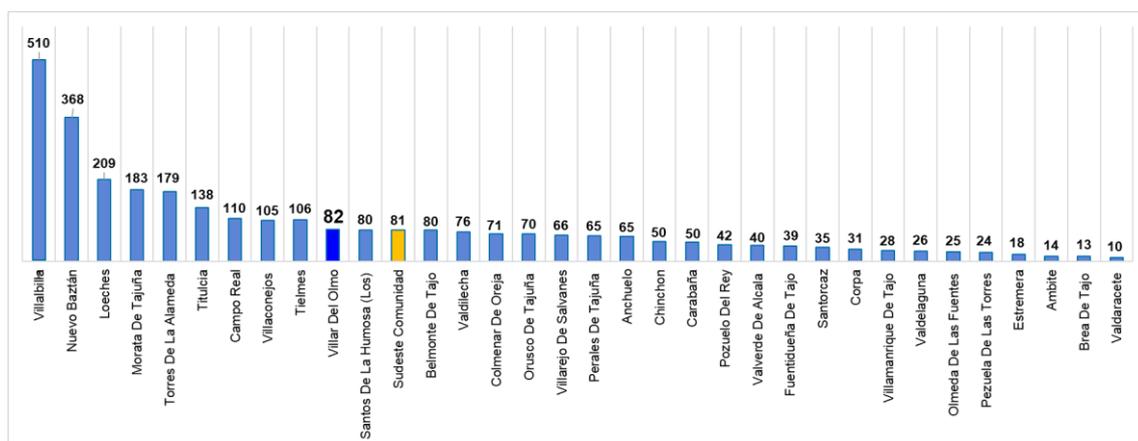


Imagen: Comparativa de la Densidad de Población de los Municipios del Sudeste de la Comunidad de Madrid (hab./km<sup>2</sup>)  
Fuente: elaboración propia sobre datos del portal estadístico de la CAM

En el gráfico anterior de las densidades de los municipios del área geográfica del Sudeste es muy evidente el fuerte contraste que se produce con algunos municipios con menor población: Ambite, Brea de Tajo u Olmeda de las Fuentes.

#### 1.4.1.1.1. Evolución de la Población en los Municipios del área geográfica.

Desde la perspectiva del crecimiento se puede analizar el devenir demográfico de la Comunidad de Madrid en donde la capital ha pasado de aglutinar el 57% de la población regional en 1996 a retroceder a casi el 49,2% en 2020. A la par, las áreas metropolitanas no han dejado de crecer.

Este decremento en el periodo antes reseñado no significa que Madrid capital haya dejado de crecer; sino que lo han hecho en mayor medida las áreas metropolitanas y los pueblos circundantes de la comunidad todo ello al amparo de una red viaria que propicia una comunicación ágil a través de autovías radiales y anillos de circunvalación.

En éstos últimos 24 años (1996-2020) la Comunidad creció una media del 35% mientras que la capital tan solo un 16%. Inicialmente la ciudad se expande conforme un primer anillo periférico distrital: Vallecas, Carabanchel o Moratalaz. Posteriormente el crecimiento se estructura en anillos metropolitanos más definidos: Móstoles, Leganés, Alcorcón o Fuenlabrada en primera instancia al que seguirá un segundo círculo conformado por municipios como Parla, Pinto, Rivas, Alcobendas, San Sebastián de los Reyes, Torreloa, Las Rozas, Pozuelo o Boadilla del Monte entre otros.

Con el paso de los años y el incremento de precio del suelo y, por ende, de la vivienda las jóvenes familias amplían la zona de búsqueda y adquisición y se instalan en municipios más periféricos pero dotados de todo tipo de equipamientos.

Los Municipios que se integran en el área geográfica de Sudeste de la Comunidad han incrementado su población en las últimas décadas y, en concreto entre los años 200-2024. Algunos de ellos lo han hecho con crecimientos muy significativos, cuasi exponenciales, si bien partían de moderadas tasas de empadronamiento previo como es el caso de Villalbilla que incrementó su población un total de 113.541 habitantes en estos 24 años considerando que el mayor crecimiento se produce a partir de 2001 con el éxodo de numerosas familias hacia determinadas urbanizaciones de nueva creación en este municipio.

Sin llegar a cifras tan altas la mayor parte de los municipios han experimentado, en mayor o menor medida, crecimientos que denotan la voluntad de las nuevas familias por acceder a mejores viviendas (dotadas de servicios y equipamientos) acordes a su poder adquisitivo y a las que difícilmente pueden acceder en la capital y su entorno metropolitano.

La pandemia vino a reforzar esta tendencia toda vez que el nivel de conectividad a redes es óptimo en la mayoría de los municipios lo cual facilita la posibilidad de teletrabajar cuando las empresas lo permiten. En este sentido hay que señalar el incremento que se ha producido entre los años 2020-24 y que, coincidente en el periodo postpandemia, bien pudiera responder al éxodo hacia municipios próximos a la capital y que gozan de buenas conexiones viarias a la vez que disponen de toda clase de servicios incluida la conectividad de banda ancha.

En el siguiente cuadro se recoge la evolución de la población de los municipios integrantes del área sudeste de la CAM en el periodo 2000-2024. La media es de un 49% y el porcentaje del total de la zona es de un 51% que siendo un valor considerable es 20 puntos inferior al del total de la comunidad que llega al 74%.

Municipios Área Geográfica: Sudeste	Evolución Población años:						Periodo 2000-2024	
	2024	2023	2022	2020	2011	2000	Absoluta	Relativa
	Ambite	701	684	648	609	572	307	394
Anchuelo	1.393	1.379	1.354	1.286	1.135	579	814	42%
Belmonte de Tajo	1.919	1.840	1.769	1.683	1.519	1.158	761	60%
Brea de Tajo	567	543	541	506	555	458	109	81%
Campo Real	6.766	6.781	6.651	6.420	5.448	2.735	4.031	40%
Carabaña	2.375	2.273	2.210	2.081	2.036	1.118	1.257	47%
Chinchon	5.820	5.664	5.658	5.413	5.389	4.168	1.652	72%
Colmenar de Oreja	8.982	8.649	8.462	8.154	8.378	5.412	3.570	60%
Corpa	795	798	764	723	634	354	441	45%
Estremera	1.451	1.453	1.410	1.334	1.490	1.028	423	71%
Fuentidueña de Tajo	2.319	2.270	2.250	2.136	2.027	1.446	873	62%
Loeches	9.253	9.108	8.944	8.897	7.635	2.985	6.268	32%
Morata de Tajuña	8.294	8.115	7.960	7.847	7.463	5.383	2.911	65%
Nuevo Baztán	7.393	7.050	6.760	6.454	6.295	3.380	4.013	46%
Olmeda de Las Fuentes	409	402	376	346	357	152	257	37%
Orusco de Tajuña	1.504	1.415	1.326	1.295	1.297	647	857	43%
Perales de Tajuña	3.195	3.176	3.117	2.990	2.870	2.072	1.123	65%
Pezuela de Las Torres	990	977	931	867	842	487	503	49%
Pozuelo del Rey	1.302	1.254	1.178	1.172	987	188	1.114	14%
Santorcaz	998	942	941	899	827	561	437	56%
Santos de La Humosa (Los)	2.797	2.772	2.751	2.694	2.297	906	1.891	32%
Tielmes	2.807	2.742	2.783	2.736	2.605	1.922	885	68%
Titulcia	1.393	1.362	1.336	1.341	1.184	940	453	67%
Torres de La Alameda	7.742	7.737	7.714	7.833	7.941	4.356	3.386	56%
Valdaracete	653	633	627	605	679	617	36	94%
Valdelaguna	1.079	1.045	1.016	979	879	560	519	52%
Valdilecha	3.228	3.191	3.104	2.982	2.794	1.860	1.368	58%
Valverde de Alcalá	555	535	532	498	437	302	253	54%
Villaconejos	3.487	3.499	3.456	3.422	3.530	2.870	617	82%
Villalbilla	17.697	16.823	15.866	14.392	10.465	4.156	13.541	23%
Villamanrique de Tajo	820	800	757	707	802	593	227	72%
Villar del Olmo	2.274	2.258	2.219	2.079	2.151	1.427	847	63%
Villarejo de Salvanes	7.887	7.746	7.629	7.433	7.380	5.650	2.237	72%
Sudeste de la Comunidad	119.115	115.916	113.040	108.813	100.900	60.777	58.338	51%
CC.AA. Madrid	7.009.268	6.859.914	6.750.336	6.779.888	6.489.680	5.205.408	1.803.860	74%

Imagen: cuadro de los crecimientos poblacionales en el periodo 2000-2024 de la zona sudeste de la CAM

Fuente: elaboración propia sobre datos del portal estadístico de la CAM y del INE

Por lo que respecta al periodo post pandemia 2020-2024, el mayor crecimiento lo ha experimentado, al igual que en el periodo de 24 años, el municipio de Villalbilla con un incremento de 3.305 habitantes, seguido de una serie de municipios entre los que no se encuentra Villar del Olmo que ha experimentado un crecimiento mucho más moderado de 183 vecinos. De todos los municipios sólo Torres de la Alameda presenta un saldo total negativo de menos 91 habitantes.

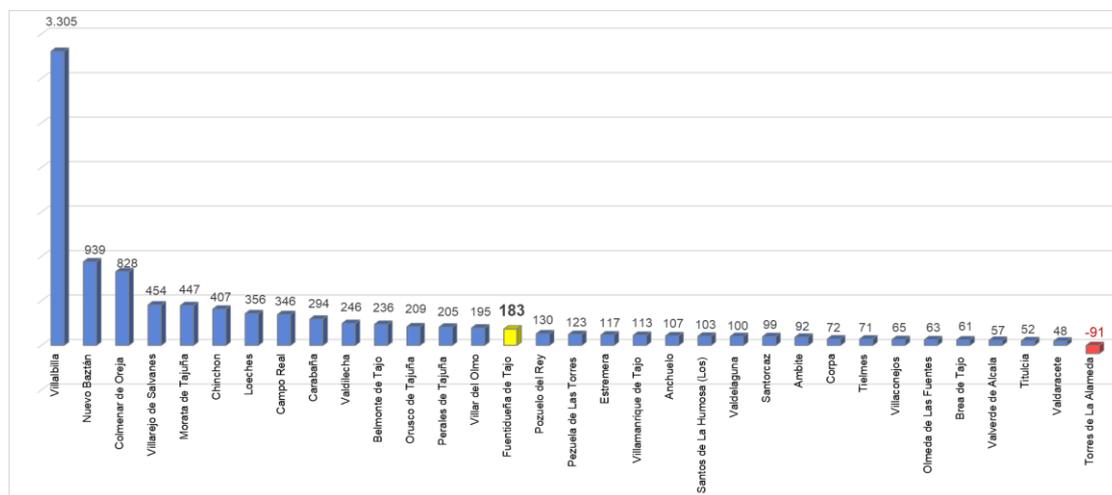


Imagen: Gráfico de los crecimientos poblacionales en el periodo 2020-2024 de la zona sudeste de la CAM  
Fuente: elaboración propia sobre datos del portal estadístico de la CAM y del INE

Determinados municipios limítrofes a Villar del Olmo han ejercido un efecto catalizador en la medida que han visto incrementada su población por la ocupación de urbanizaciones (Eurovillas) y, por ende, ven dinamizada su actividad económica. El caso más significativo es Nuevo Baztán con un incremento muy significativo con respecto al periodo 2000-2024, consolidado a partir del año 2001, de 4.013 habitantes en 24 años. El resto de los municipios han tenido avances muy inferiores, entre los que se encuentra el propio Villar del Olmo, Valdilecha, Pozuelo del Rey o Carabaña.

Municipios Limítrofes	Evolución Población años:							Periodo 2000- Absolut Relativa	Δ 2020- 2024
	2024	2023	2022	2020	2011	2000			
Ambite	701	684	648	609	572	307	394	44%	92
Carabaña	2.375	2.273	2.210	2.081	2.036	1.118	1.257	47%	294
Nuevo Baztán	7.393	7.050	6.760	6.454	6.295	3.380	4.013	46%	939
Olmeda de Las Fuentes	409	402	376	346	357	152	257	37%	63
Orusco de Tajuña	1.504	1.415	1.326	1.295	1.297	647	857	43%	209
Pozuelo del Rey	1.302	1.254	1.178	1.172	987	188	1.114	14%	130
Valdilecha	3.228	3.191	3.104	2.982	2.794	1.860	1.368	58%	246
Villar del Olmo	2.274	2.258	2.219	2.079	2.151	1.427	847	63%	195

Imagen: cuadro de los crecimientos poblacionales en el periodo 2000-2024 de los municipios colindantes  
Fuente: elaboración propia sobre datos del portal estadístico de la CAM y del INE

Analizando el periodo postpandemia que discurre entre los años 2020-23 se observa que, en mayor o menor medida todos los municipios limítrofes a Villar del Olmo han visto incrementada su población durante este periodo.

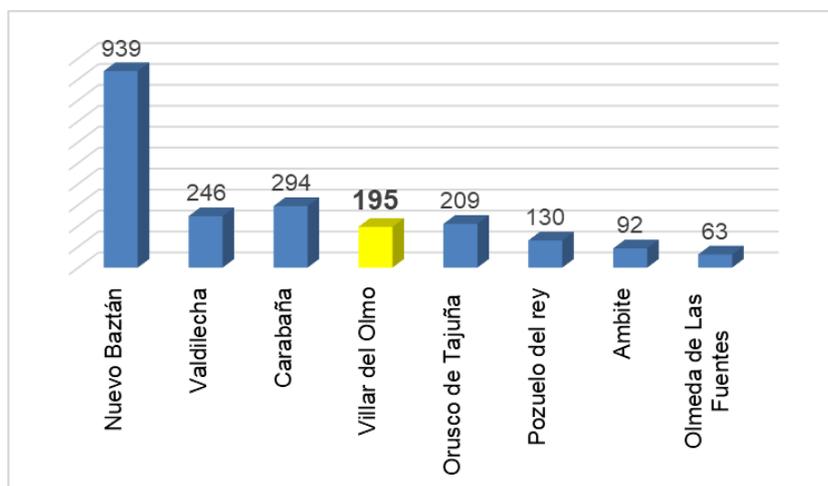


Imagen: Gráfico de los crecimientos poblacionales en el periodo 2020-2024 de los municipios colindantes  
Fuente: elaboración propia sobre datos del portal estadístico de la CAM y del INE

#### 1.4.1.1.2. Saldo demográfico del área sudeste de la CAM

La conceptualización y análisis de las variables demográficas de los municipios nos permiten conocer la dinámica real de la población conforme a dos variables: natalidad y mortalidad. Bien es cierto que la nupcialidad aporta una información indirecta en la medida que presupone que una pareja que consolida una relación proyecta un arraigo en su devenir futuro con el municipio.

Los últimos datos de que se dispone en la base de Datos del observatorio estadístico de la Comunidad de Madrid son referentes a fecha 2023 con que se elabora la siguiente tabla.

Municipios Área Geográfica	Población 2023	Nacimientos 2023	Matrimonios 2023	Defunciones 2023	Natalidad ‰	Nupcialidad ‰	Mortalidad ‰	Tasa de Crecimiento o Natural %
Ambite	690	1	6	9	1,4 ‰	8,7 ‰	13,0 ‰	-1,16%
Carabaña	2.286	10	5	17	4,4 ‰	2,2 ‰	7,4 ‰	-0,31%
Nuevo Baztán	7.126	39	31	25	5,5 ‰	4,4 ‰	3,5 ‰	0,20%
Olmeda Las Fuentes	405	0	2	5	0,0 ‰	4,9 ‰	12,3 ‰	-1,23%
Orusco de Tajuña	1.422	15	5	13	10,5 ‰	3,5 ‰	9,1 ‰	0,14%
Pozuelo del rey	1.178	10	5	3	8,5 ‰	4,2 ‰	2,5 ‰	0,59%
Valdilecha	3.196	22	17	24	6,9 ‰	5,3 ‰	7,5 ‰	-0,06%
<b>Villar del Olmo</b>	2.256	11	11	11	4,9 ‰	4,9 ‰	4,9 ‰	0,00%
Zona estadística	116.016	847	506	789	7,3 ‰	4,4 ‰	6,8 ‰	0,05%
CC.AA Madrid	6.871.903	50.299	27.437	48.646	7,3 ‰	4,0 ‰	7,1 ‰	0,02%

Variables demográficas de Municipios limítrofes.

Fuente: Elaboración propia sobre datos del Inst. Estadística CC.AA Madrid

Como reflejan las tablas precedentes, la mayoría de los municipios presentan una tasa de crecimiento negativa o muy baja en comparación con la media de su zona estadística o la comunidad. Esta situación no es más que la traducción de la baja natalidad que se produce tanto a nivel nacional como local. El municipio de Nuevo Baztán es el que presenta mayor índice de natalidad y de crecimiento aunque hay que subrayar que la mayoría de su población reside en la urbanización Eurovillas que comparte con Villar del Olmo.

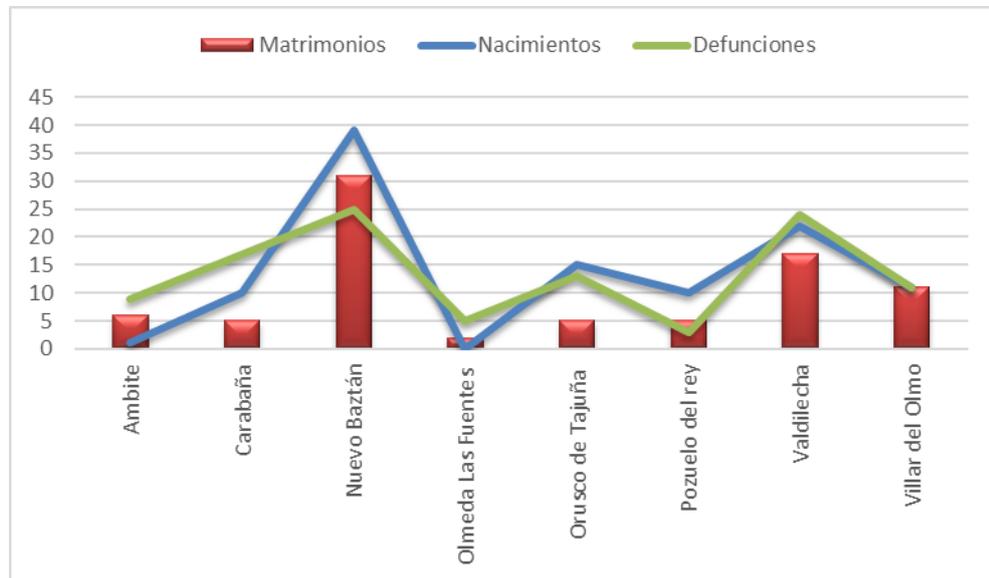


Imagen: Variables demográficas de Municipios limítrofes.  
Fuente: Elaboración propia sobre datos del Inst. Estadística CC.AA Madrid

## 1.4.2. Estructura de la población de Villar del Olmo

### 1.4.2.1. Evolución de la población

Según el Padrón municipal a 1 de enero de 2024 la población de Villar del Olmo asciende a 2.274 habitantes con una distribución casi paritaria por razón de género: hombres 50,4 % y 49,6 % de mujeres.

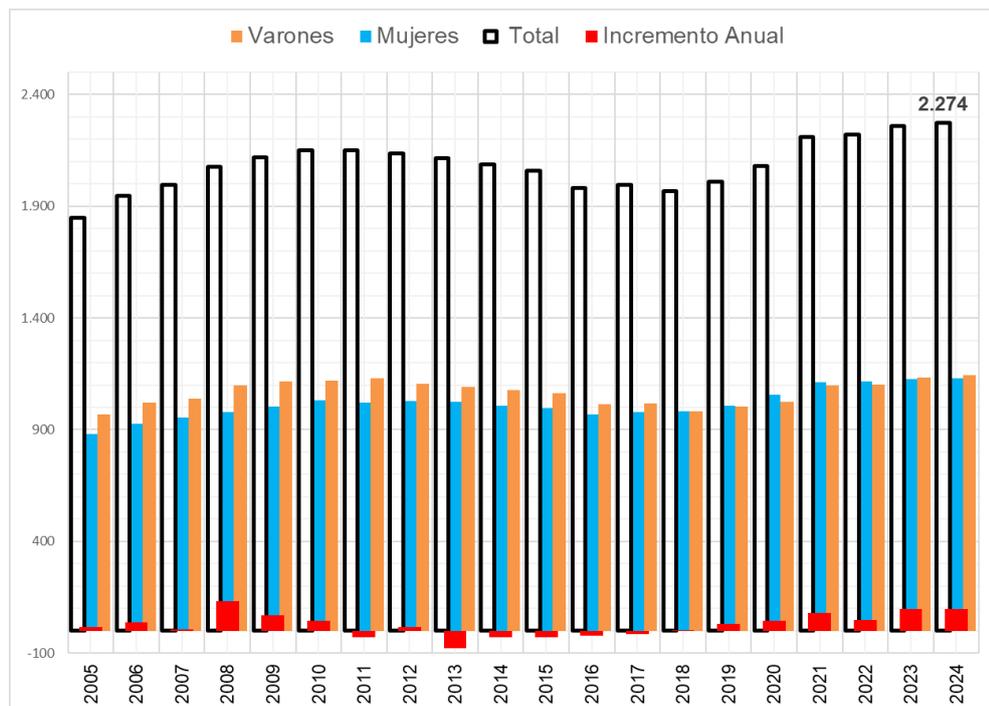


Imagen: gráfico de evolución 2005-2024 por sexo, totales y crecimiento anual.  
Fuente: elaboración propia sobre datos INE

Año	Varones	Mujeres	Población Total	Incremento Anual	% Anual
2.024	1.145	1.129	2.274	16	0,71%
2.023	1.132	1.126	2.258	39	1,76%
2.022	1.102	1.117	2.219	8	0,36%
2.021	1.100	1.111	2.211	132	6,35%
2.020	1.024	1.055	2.079	68	3,38%
2.019	1.003	1.008	2.011	44	2,24%
2.018	983	984	1.967	-30	-1,50%
2.017	1.018	979	1.997	16	0,81%
2.016	1.014	967	1.981	-77	-3,74%
2.015	1.063	995	2.058	-27	-1,29%
2.014	1.078	1.007	2.085	-30	-1,42%
2.013	1.091	1.024	2.115	-20	-0,94%
2.012	1.106	1.029	2.135	-16	-0,74%
2.011	1.129	1.022	2.151	1	0,05%
2.010	1.118	1.032	2.150	31	1,46%
2.009	1.116	1.003	2.119	44	2,12%
2.008	1.097	978	2.075	81	4,06%
2.007	1.040	954	1.994	47	2,41%
2.006	1.022	925	1.947	98	5,30%
2.005	970	879	1.849	97	5,54%
2.004	907	845	1.752	87	5,23%
2.003	861	804	1.665	83	5,25%
2.002	813	769	1.582	65	4,28%
2.001	772	745	1.517	90	6,31%
2.000	726	701	1.427	137	10,62%
1.999	656	634	1.290	122	10,45%
1.998	598	570	1.168	158	15,64%

Tabla: evolución de la población 1998-2024  
Fuente: elaboración propia sobre datos del INE

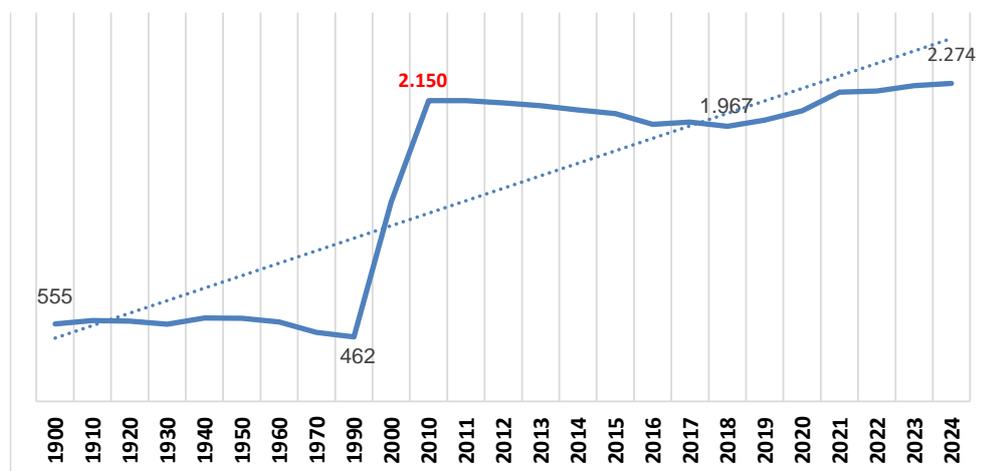


Imagen: Evolución de la población en Villar del Olmo 1900-2024.  
Fuente: elaboración propia sobre datos Banco de Datos estadístico de la CAM.

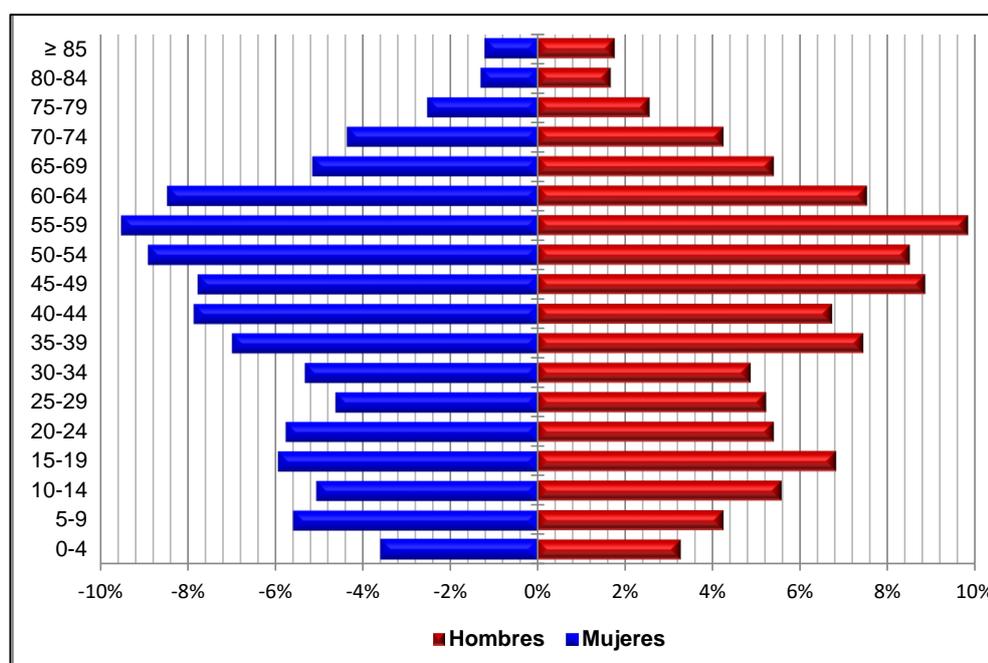
Retrocediendo a los inicios del siglo XX, en 1.900 el municipio contaba con 555 habitantes, cifra que no se duplicó hasta finales del XX. En la fase que va entre los años 1.900-2.024, la población ha ido creciendo sin presentar en ningún momento un ascenso exponencial de carácter coyuntural atribuible a tendencias sociales o modas: Antes bien se ha consolidado un perfil poblacional estable con raigambre en el municipio y que experimenta un crecimiento significativo entre los años 2000-2010 con la construcción y ocupación por numerosas familias de la urbanización Eurovillas perteneciente a dos términos municipales colindantes: Nuevo Baztán y el propio Villar del Olmo

Por lo que respecta al periodo post-COVID entre 2020-2024 se produce un crecimiento de 193 habitantes, un 9,3% que puede deberse a la necesidad de muchas familias por fijar su residencia en pequeños municipios limítrofes, o muy cercanos, al área metropolitana.

Año	Total	Crecimiento	Crecimiento (%)
2024	2.274	16	0,71%
2023	2.258	39	1,76%
2022	2.219	8	0,36%
2021	2.211	132	6,35%
		195	9,18%

#### 1.4.2.2. Estructura de la población

La pirámide de población es una expresión gráfica de la estructura demográfica de un colectivo distribuida por sexo y edad a través de su distribución en grupos quinquenales. Se obtiene pues una perspectiva poblacional en el que se evidencia el impacto de las secuencias de natalidad, fecundidad, mortalidad y efectos migratorios.



La representación y análisis del doble histograma del municipio de Villar del Olmo presenta una cuasi perfecta simetría por cuestión de género; lo cual permite evidenciar:

- Una base sólida y consolidada de tal forma que se vislumbra un recambio generacional, sosegado, toda vez la franja de edad de entre los 0-14 años representa el 14% de la población; en el que el rango 0-4 años supone el 3,4%
- El colectivo adolescente /juvenil (15-24 años) supone el 17% de la población del municipio.
- La representación de la población en edad madura (25-54 años) que, por ende, se erige en la “fuerza laboral” del municipio asciende al 42%, si bien la franja más joven (25-39) está representada por el 17% de la población mientras que asciende hasta el 24% el colectivo entre 40-54 años.
- El colectivo senior (55-64 años) supone el 17%
- Mayores de 65 años: 15,13%.

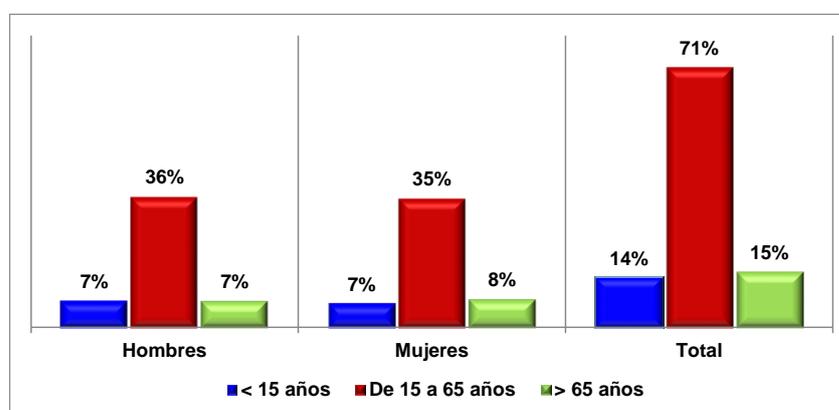
Se puede evidenciar gráficamente que existen dos “picos etarios” altamente significativos que convergen en torno a los 5-24 años (22%) y otro entre los 40-54 (24%). Es decir, cerca de la mitad de la población del municipio.

Los datos que conforman la pirámide poblacional deben de ser analizados desde un perfil sociodemográfico a través de diferentes representaciones que evidencian escenarios concluyentes en sus respectivos ámbitos.

Mayoritariamente el segmento 40-54 años es prevalente en el contexto del municipio. En definitiva, un significativo grupo poblacional se erige en fuerza laboral junto con los adultos jóvenes de entre 25 y 39 años. Globalmente representan un 42% de la población

Población de Derecho -2024						
Grupos de edad	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
< 15 años	163	7%	148	7%	311	14%
De 15 a 65 años	815	36%	804	35%	1.619	71%
> 65 años	167	7%	177	8%	344	15%
<b>Total</b>	<b>1.145</b>	<b>50%</b>	<b>1.129</b>	<b>50%</b>	<b>2.274</b>	<b>100%</b>

Tabla. Representación Gráfica de la Población (2024).  
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Elaboración Propia



Porcentaje de población total por segmentos de población. Fuente: Elaboración Propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística 2024

Ya se señaló que la distribución por razón de sexo es prácticamente paritaria en la población de Villar del Olmo. En este apartado hay que señalar que esta misma proporción se mantiene prácticamente en los tres segmentos representados reforzándose la tesis de que el sector etario intermedio es el que tiene una significativa representatividad con la consiguiente incidencia en la disponibilidad para acceder al mercado laboral.

#### 1.4.2.2.1. Movimiento natural de la población. - Crecimiento Vegetativo

El concepto de crecimiento vegetativo alude a la diferencia que se registra en una población entre la cantidad de nacimientos y la cantidad de fallecimientos durante un cierto periodo. Cuando la cantidad de nacimientos supera la cantidad de fallecimientos, el nivel poblacional aumenta y se produce el llamado crecimiento vegetativo o crecimiento natural.

Si los fallecimientos superan los nacimientos, en cambio, el número de habitantes se reduce. En este caso se habla de crecimiento vegetativo negativo.

Bajo el epígrafe Movimiento Natural de la Población (MNP) se mencionan las series estadísticas referidas básicamente a los matrimonios, nacimientos y defunciones acaecidos en el territorio español y que son objeto de atención y seguimiento por parte de los Registros Civiles desde donde, mensualmente, se reporta información al Instituto Nacional de Estadística (INE) para su actualización. Bajo estos tres parámetros se puede hacer un seguimiento de la evolución demográfica de un municipio y que en el caso de Villar del Olmo se constata en la siguiente serie de datos y su correspondiente representación gráfica.

La serie de datos que se presenta referida a los años 2000-2024 hace un seguimiento secuencial de 25 años en los que hay que hacer mención especial a la franja 2005-2016 por su mayor representatividad estadística.

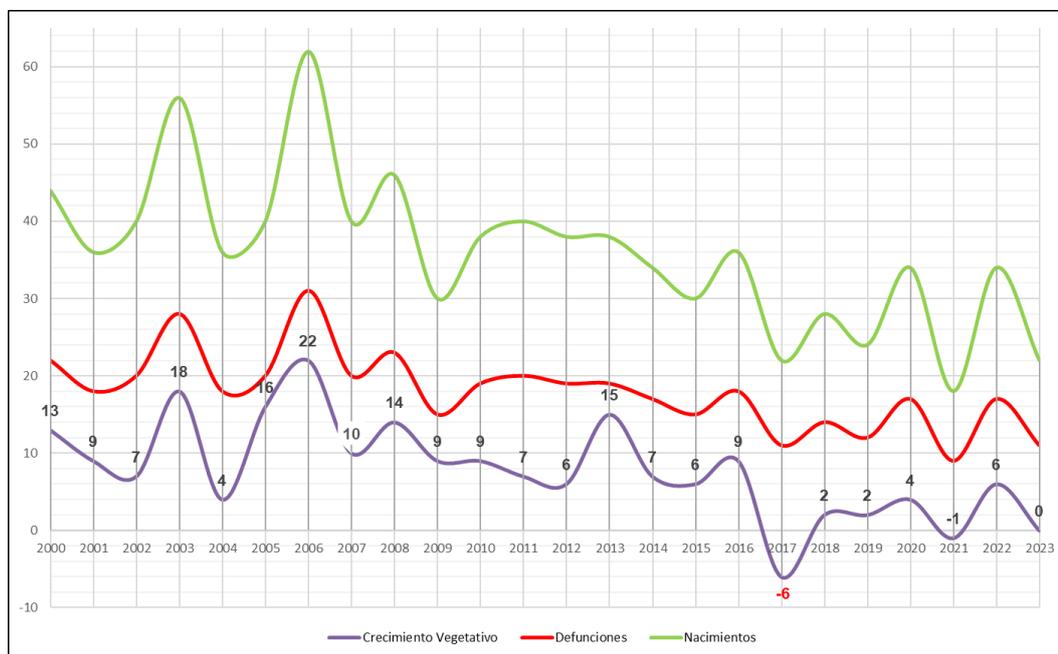


Gráfico: Evolución del crecimiento vegetativo de Villar del Olmo 2000-2023

Fuente; Elaboración propia sobre datos del INE

Como se recoge en la gráfica anterior, a lo largo de estos 25 años el crecimiento vegetativo se ha mantenido en valores similares salvo en los referidos 2003 a 2008 en los que la media supera claramente el valor 10.

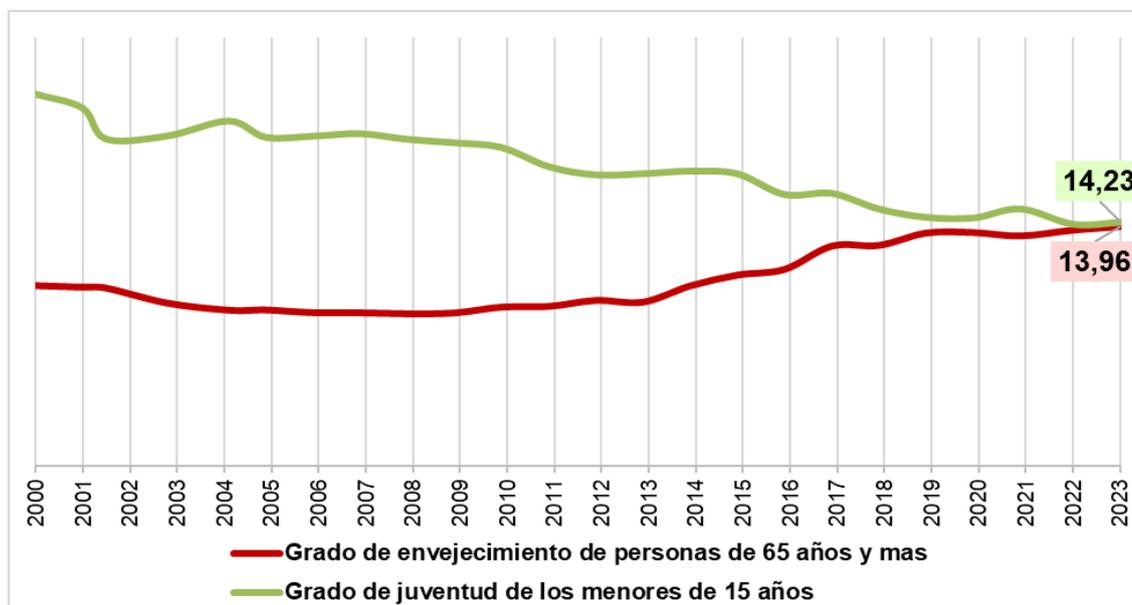
	Crecimiento Vegetativo comparado 2023		
	Municipio	Zona	CC.AA. Madrid
Nacimientos	11	847	50.299
Defunciones	11	789	48.646
<b>Crecim. Veget.</b>	<b>0</b>	<b>58</b>	<b>1.653</b>
Tasa de crecimiento natural	0,000%	0,050%	0,024%

En la tabla anterior se realiza una comparación entre los valores de crecimiento vegetativo del año 2023 (último del que se tienen valores de natalidad oficiales) de la zona estadística y la CAM. El elemento de comparación es la tasa de crecimiento natural calculada sobre la población censada y que es, lógicamente, muy superior tanto en la comunidad autónoma como en la zona estadística,

#### 1.4.2.2.2. Grado de envejecimiento de personas de 65 años y Grado de juventud de los menores de 15 años

Los datos de apartados anteriores, en particular cuando se realizaba un análisis de la pirámide de población del municipio de Villar del Olmo, auguraban la evidencia de un contenido envejecimiento de la población que quedan expuestos en el siguiente gráfico.

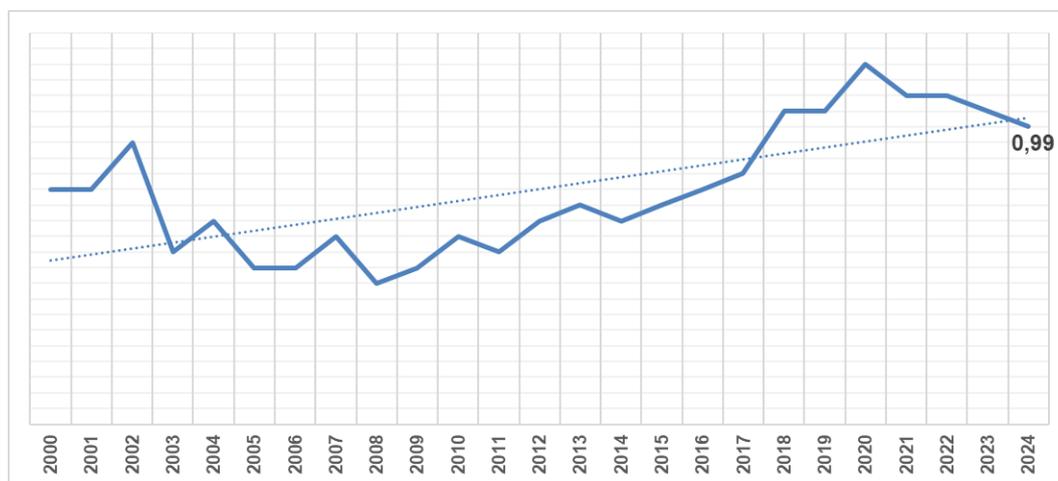
Una tendencia que, aunque oscilante en el devenir de los años, no deja duda que el municipio precisa de una revitalización vivificadora para lo cual se precisa que se diseñen estrategias ambiciosas que alienten y promuevan que los jóvenes vean en Villar del Olmo un municipio en donde iniciar su andadura familiar, establecerse definitivamente y ahondar raíces.



Evolución grado envejecimiento / juventud de la población de 2000 a 2023.  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

#### 1.4.2.2.3. Tasa de feminidad

La tasa de feminidad, no siendo una variable concluyente per se, aporta un dato sobre la población femenina empadronada con respecto al total censada en el municipio. Con un ligero sesgo, el dato se aproxima al punto de equilibrio por cuestión de género



Evolución grado envejecimiento / juventud de la población de 2000 a 2024  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Por lo que respecta a su entorno directo y a los valores de la CAM, el valor en 2024 de su zona es muy similar y ambos son inferiores al registrado en el ámbito de toda la comunidad autónoma:

Municipio	Zona	CC.AA. Madrid
0,99	0,98	1,09

Fuente: Inst. Estadística CCAA Madrid 2024

#### 1.4.2.3. La evolución de la población en periodo post-COVID

La emergencia sanitaria de la pandemia por coronavirus (covid-19) y la consiguiente declaración de alarma y confinamiento domiciliario en todo el territorio español se produjo entre el 14 de marzo y 21 de junio de 2020. A partir de ese momento se sucedieron diferentes etapas para la desescalada y reducción progresiva de las medidas restrictivas pero que provocaron un cambio de hábitos en la sociedad; en particular la coexistencia armónica del hábitat sociofamiliar con el mantenimiento de la jornada laboral. En este contexto irrumpió el teletrabajo que permitió la realización de numerosas actividades en remoto gracias a los programas de redes y el desarrollo de la banda ancha.

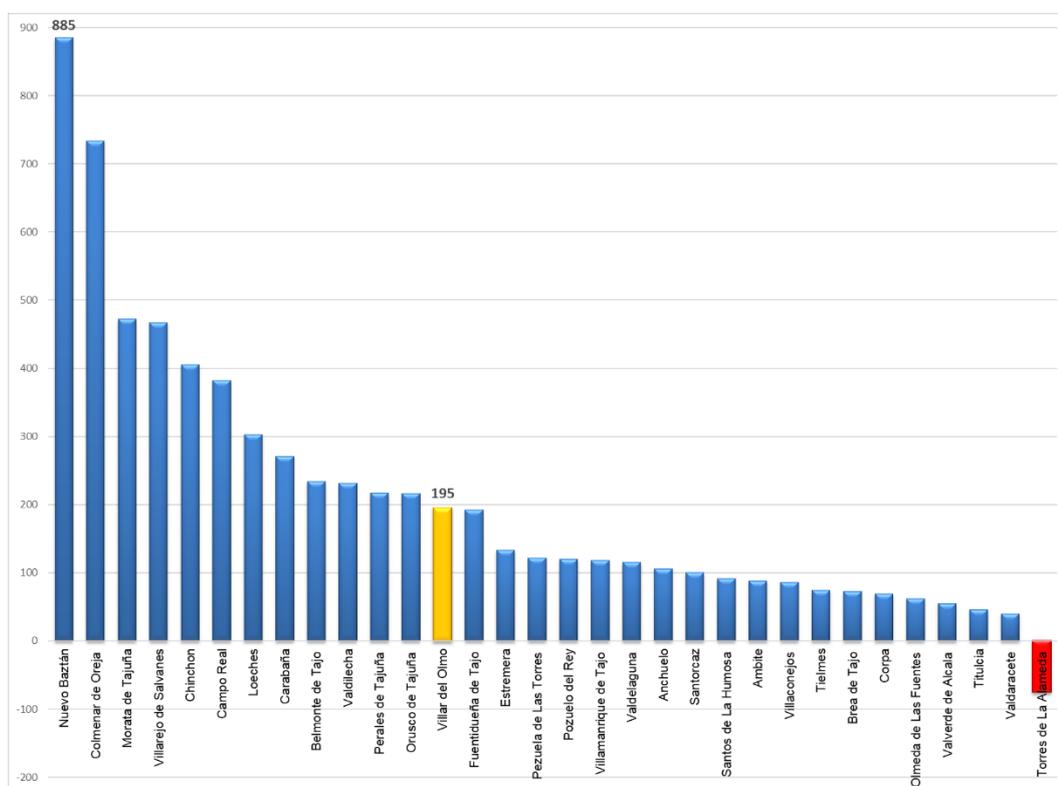
El inicio del movimiento migratorio coyuntural hacia poblaciones pequeñas próximas al área metropolitana de Madrid, en donde algunas familias tenían una segunda residencia o una vivienda familiar, fue el prelude de un movimiento que se convertiría en definitivo con el traslado de muchas familias de su lugar de residencia hacia estos pequeños municipios.

Municipios Limítrofes	Evolución población			Incremento 2020-2024	
	2024	2023	2020	Absoluta	Relativa
Ambite	697	684	609	88	14%
Carabaña	2.352	2.273	2.081	271	13%
Nuevo Baztán	7.339	7.050	6.454	885	14%
Olmeda de Las Fuentes	408	402	346	62	18%
Orusco de Tajuña	1.511	1.415	1.295	216	17%
Pozuelo del Rey	1.292	1.254	1.172	120	10%
Valdilecha	3.213	3.191	2.982	231	8%
Villar del Olmo	2.274	2.258	2.079	195	9,38%

Evolución de la Población Municipios Limítrofes 2020-2024.  
Fuente: Elaboración propia sobre datos del INE 2024

La franja que media entre los años 2020-24 ha supuesto un incremento del 9,4% de la población lo que se traduce en términos reales en 195 habitantes que han asentado su residencia definitiva en el municipio.

Transcurrido este periodo de migración coyuntural se augura una consolidación de la diáspora hacia entornos rurales definitivos en base a unos criterios concretos y determinantes: vida en entornos naturales que facilita la convivencia familiar, conectividad a internet 5G que permite la vinculación laboral en condiciones óptimas de productividad, la consolidación de un modelo productivo en el que se ha integrado el teletrabajo, adecuación y cobertura de necesidades básicas y complementarias que los pequeños municipios han promovido, la red de autovías radiales que conectan rápidamente con el área metropolitana de Madrid y, en definitiva, un cambio de modo de vida para las familias.



Evolución de la Población Municipios Área Geográfica Sudeste de la CC.AA. de Madrid en el periodo post-pandemia (2020-24). Fuente: INE 2024

El incremento poblacional que se deriva de los datos anteriores tiene correspondencia no solo en las personas adultas que se han empadronado durante estos años; sino que tiene un reflejo en el crecimiento vegetativo experimentado por el municipio en la medida que son, en gran parte, parejas jóvenes las que se han asentado en Villar del Olmo y están en disposición de contribuir al incremento de la natalidad.

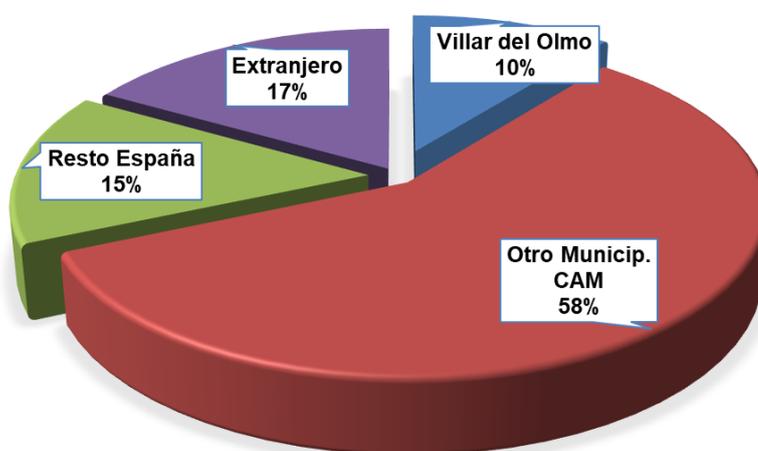
#### 1.4.2.4. Origen de la población: inmigración.

Como se observa en el gráfico, la población oriunda de Villar del Olmo es apenas del 10% del total; signo inequívoco del flujo migratorio que se produjo durante los años en los que, un contexto sociolaboral delicado en España propició un éxodo hacia la capital y su área metropolitana en busca de mejores perspectivas laborales y económicas.

A posteriori, un reemplazo poblacional que se ha ido consolidando progresivamente en el municipio al amparo de nuevas corrientes sociales que priman la calidad de vida en entornos naturales merced al desarrollo de una red de autovías ágil que facilita los desplazamientos, pero, sin duda y en gran medida, merced a la implementación de las nuevas tecnologías y equipamientos de calidad en el ámbito rural.

Este escenario justifica y explica que Villar del Olmo se haya nutrido en un 58% de personas provenientes de otros municipios de la propia comunidad autónoma de Madrid e incluso de otras provincias de España (15%).

A la par, la población extranjera supone un alto porcentaje (17%), por encima de los nacidos en el propio municipio o aún venidos de otras provincias.



Distribución de la Población Censada en Villar del Olmo por lugar de procedencia.  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos Censo 2022

#### 1.4.2.4.1. Tasa de inmigración

La tasa de inmigración es el indicador demográfico que mide las personas que se trasladan a vivir a un país, o ciudad, desde otro emplazamiento, generalmente en un período de tiempo determinado, usualmente un año. Se expresa comúnmente como tasa bruta de inmigración que es el número de nuevos habitantes procedentes de otro emplazamiento por cada mil habitantes existentes en el destino.

Los datos tabulados de la tasa de inmigración nos indican que ha sido fluctuante a lo largo de los años, teniendo su punto más alto en el año 1985 a partir del cual fue descendiendo gradualmente hasta coincidir con el periodo COVID en el cual se observa un repunte coincidente con el año 2020 (52,91)

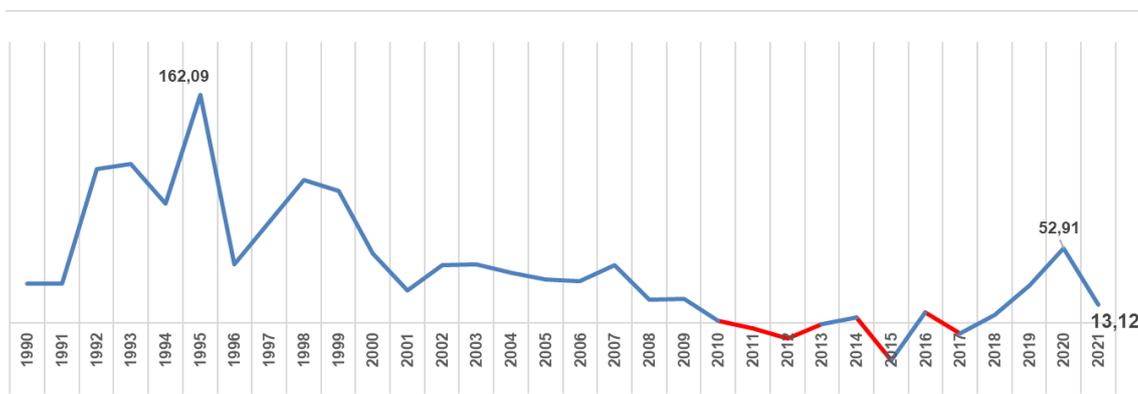


Imagen: Evolución de la tasa de inmigración en Villar del Olmo 1990-2021  
Fuente: Elaboración propia sobre datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

#### 1.4.2.4.2. Datos de inmigración y procedencia.

El movimiento migratorio expresa las bajas y altas de población que existe en un territorio. Los inmigrantes conforman un colectivo emergente que adquiere cada vez mayor importancia dentro de la realidad social de la provincia. Normalmente es una población en edad joven, cuya contribución demográfica incide no solo en un incremento de la natalidad, sino también en la tasa de actividad laboral. Los datos que se proporcionan de inmigración pueden presentar alguna distorsión en virtud de que la inscripción en el municipio no siempre se realiza en tiempo y forma o queda, en ocasiones, relegada a posteriori.

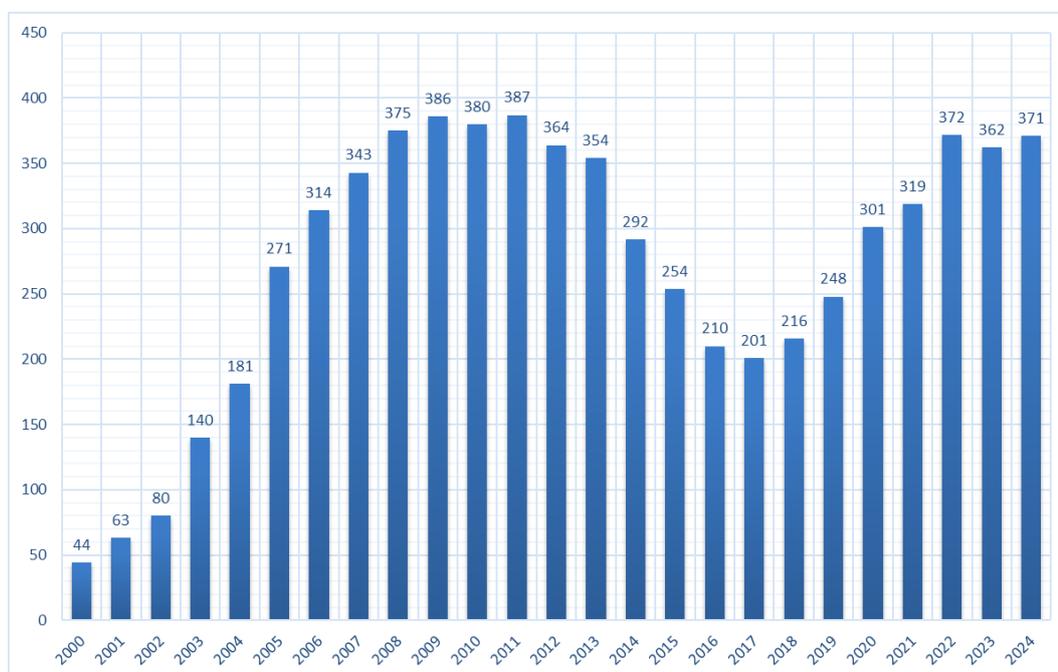


Imagen: Evolución de extranjeros censados en Villar del Olmo 2000-2023  
Fuente: Elaboración propia sobre datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Lejos de su término municipal, el 17% de la población foránea de Villar del Olmo (372 habitantes) proceden, en su mayor parte, un 60% son de países de la Unión Europea que tienen en el espacio

Schengen un área de libre circulación que permite la movilidad entre países distintos al de origen sin perder los derechos de su nacionalidad. Procedentes de países de Sud América, Centro América y Caribe son el 21,29% toda vez que el idioma común facilita su integración. En menor porcentaje son personas provenientes del continente africano (0,8%), asiático (2%) y de otros países (3,23%) que complementan los porcentajes de extranjeros afincados en el municipio.

Origen	2022	2024	% de 2024
Unión Europea	224	241	60,38%
Resto de Europa	35	32	9,43%
Sud América/Caribe	79	79	21,29%
Africa	3	5	0,81%
Asia	9	4	2,43%
Otros Países	12	10	3,23%
<b>Total</b>	<b>362</b>	<b>371</b>	

Tabla: extranjeros censados en Villar del Olmo por procedencia  
Fuente: Elaboración propia sobre datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

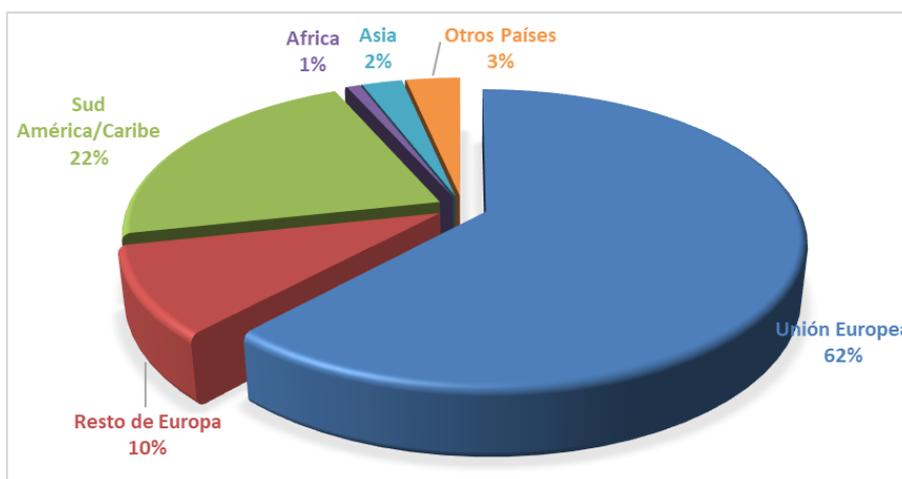
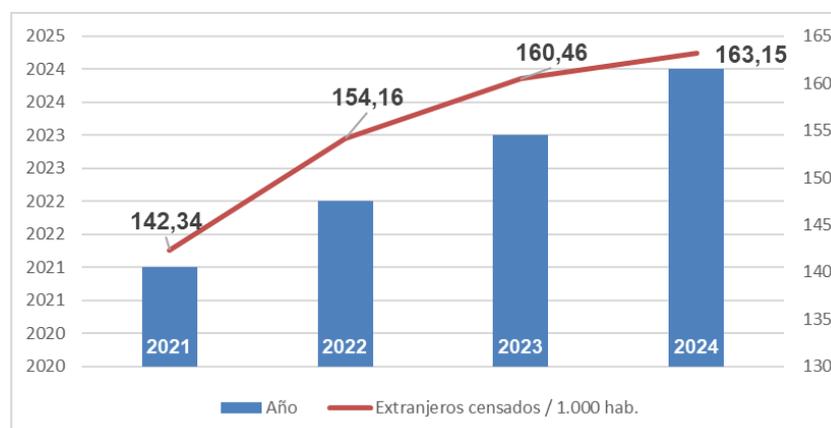


Imagen: Representación de extranjeros censados en Villar del Olmo por procedencia  
Fuente: Elaboración propia sobre datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid



Gráfica: Evolución de número de extranjeros censados en Villar del Olmo por cada mil habitantes  
Fuente: Elaboración propia sobre datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

La ratio de habitantes foráneos afincados en el Municipio de Villar del Olmo ha experimentado un incremento a lo largo de los últimos años coincidente con el periodo postpandemia y, posiblemente, porque su propio perfil no solo es accesible sino también asequible para establecerse.

#### 1.4.2.5. Nivel de formación

El nivel de estudios de la población es un parámetro importante que permite extrapolar datos del nivel cultural del municipio, así como perspectivas de las variables de evolución futura que conllevan nuevas necesidades y expectativas de desarrollo.

Nivel de Estudios	% Población	
	2011	2021
Analfabetos	0,5%	0,1%
Est. Primarios	8,4%	7,3%
Est. Secundarios	47,7%	47,6%
Formación Profesional	7,9%	10,0%
Est. Universitarios	17,0%	19,6%
No cuantificable (<15 años)	18,6%	15,4%

Nivel de estudios según Censo de Población y Viviendas 2011-2021.

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

El municipio de Villar del Olmo dispone en su oferta educativa en sendos centros de Educación Infantil de primer y segundo ciclo y un Centro de Educación Primaria integrado en el Colegio de Ntra. Sra. de la Antigua; un Colegio Rural Agrupado (CRA) Vega de Tajuña.

Los jóvenes de Villar del Olmo, pese a no disponer de estudios de grado medio y superior en su propio municipio y tener que desplazarse han mostrado su pundonor en completar una formación académica que corrobora la mejora del nivel de estudios en el curso evolutivo de los últimos diez años.

De acuerdo con los datos recogidos en el mismo Censo de Población y Vivienda de 2021 para las poblaciones integradas en el área estadística sudeste, se puede comprobar que los valores relativos a educación primaria, secundaria y profesional están en la misma horquilla que los del área estadística y los del total de la Comunidad Autónoma. El valor queda por encima en lo relativo a enseñanza superior en la que se alcanza un 20% superior a la zona de su entorno y muy cercano a los valores de la CAM.

Municipios Sudeste Comunidad de Madrid	Nivel de Estudios Municipios del Area Geográfica- 2021					
	Analfabetos	Est. Primarios	Est. Secundarios	Formación Profesional	Est. Universitario	No cuantificable
Ambite	0,5%	16%	50%	8%	12%	13%
Anchuelo	0,2%	10%	48%	8%	15%	18%
Belmonte de Tajo	0,0%	15%	52%	8%	10%	15%
Brea de Tajo	0,6%	25%	51%	7%	8%	8%
Campo Real	0,2%	12%	47%	9%	13%	18%
Carabaña	0,4%	14%	49%	8%	13%	16%
Chinchon	0,2%	18%	49%	6%	13%	14%
Colmenar de Oreja	0,6%	17%	54%	6%	8%	14%
Corpa	0,4%	10%	52%	7%	11%	19%
Estremera	0,9%	22%	48%	8%	8%	13%
Fuentidueña de Tajo	0,3%	16%	54%	7%	9%	14%
Loeches	0,2%	9%	48%	9%	14%	19%
Morata de Tajuña	0,4%	16%	50%	7%	10%	16%
Nuevo Baztan	0,1%	8%	49%	9%	18%	14%
Orusco de Tajuña	0,5%	19%	51%	6%	9%	14%
Perales de Tajuña	0,5%	15%	49%	7%	13%	16%
Pezuela de Las Torres	0,3%	13%	52%	7%	11%	17%
Pozuelo del Rey	0,2%	7%	50%	10%	12%	21%
Santorcaz	0,0%	11%	52%	9%	15%	13%
Santos de La Humosa (Los)	0,1%	10%	46%	8%	16%	21%
Tielmes	0,3%	17%	50%	7%	10%	16%
Titulcia	0,2%	16%	50%	6%	11%	16%
Torres de La Alameda	0,3%	12%	44%	15%	12%	16%
Valdaracete	1,0%	21%	46%	14%	6%	11%
Valdelaguna	0,3%	14%	52%	8%	11%	15%
Valdilecha	0,3%	15%	52%	7%	10%	17%
Valverde de Alcalá	0,0%	16%	54%	6%	13%	12%
Villaconejos	0,4%	19%	53%	6%	6%	15%
Villalbilla	0,1%	5%	39%	10%	25%	21%
Villamanrique de Tajo	0,4%	18%	54%	7%	9%	12%
Villar del Olmo	<b>0,1%</b>	<b>7%</b>	<b>48%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	15%
Villarejo de Salvanes	0,6%	16%	50%	8%	9%	16%
Sudeste Comunidad	0,3%	13%	48%	9%	14%	17%
CC.AA. Madrid	0,2%	11%	40%	7%	22%	15%

### 1.4.3. Estructura económica.

#### 1.4.3.1. Actividad empresarial

##### Tejido Empresarial

La economía del municipio tiene como base el sector servicios, como consecuencia del proceso de “terciarización” que se ha producido en la economía local, encaminado a satisfacer las necesidades demandadas en los últimos años por la población.

El tejido empresarial en el municipio de Villar del Olmo lo constituyen 197 empresas según datos del INE a fecha 2024 lideradas por el sector servicios es quien lidera con 154 empresas, hegemonía mantenida a lo largo de toda la serie cronológica que presentamos en el cuadro adjunto.

La construcción (30 empresas) también dinamiza la actividad aunque en menor medida que los servicios y a gran distancia de la actividad industrial (13 empresas) que da soporte a otras actividades del municipio.

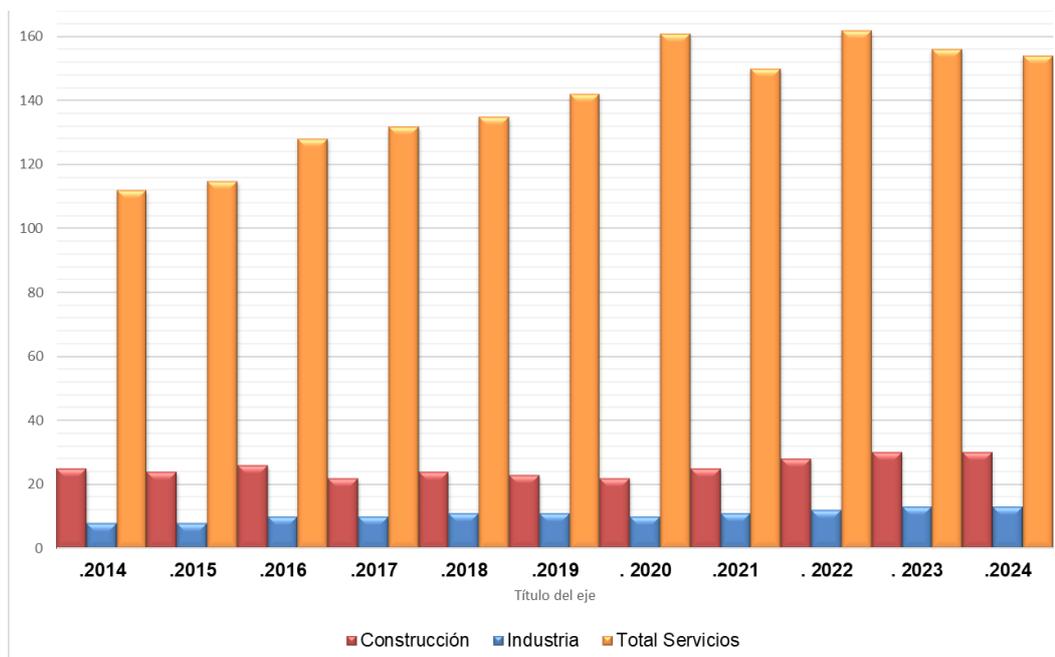
### Evolución del Num de Empresas en Villar del Olmo

Sectores Productivos	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Industria	6	6	8	8	10	10	11	11	10	11	12	13	13
Construcción	33	25	25	24	26	22	24	23	22	25	28	30	30
Comercio/Transp. /Hosteler.	61	57	58	58	60	57	56	55	66	63	64	60	57
Servicios Generales	56	55	54	57	68	75	79	87	95	87	98	96	97
<b>Total Servicios</b>	<b>117</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>115</b>	<b>128</b>	<b>132</b>	<b>135</b>	<b>142</b>	<b>161</b>	<b>150</b>	<b>162</b>	<b>156</b>	<b>154</b>
<b>Total</b>	<b>156</b>	<b>143</b>	<b>145</b>	<b>147</b>	<b>164</b>	<b>164</b>	<b>170</b>	<b>176</b>	<b>193</b>	<b>186</b>	<b>202</b>	<b>199</b>	<b>197</b>

Evolución del número de empresas por sector 2012-2024.  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística.

Sectores Productivos	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Industria	4%	4%	6%	5%	6%	6%	6%	5%	5%	6%	6%	7%	7%
Construcción	21%	17%	17%	16%	16%	13%	14%	13%	11%	13%	14%	15%	15%
Comercio/Transp. /Hosteler.	39%	40%	40%	39%	37%	35%	33%	31%	34%	34%	32%	30%	29%
Servicios Generales	36%	38%	37%	39%	41%	46%	46%	49%	49%	47%	49%	48%	49%
<b>Total Servicios</b>	<b>75%</b>	<b>78%</b>	<b>77%</b>	<b>78%</b>	<b>78%</b>	<b>80%</b>	<b>79%</b>	<b>81%</b>	<b>83%</b>	<b>81%</b>	<b>80%</b>	<b>78%</b>	<b>78%</b>

Evolución del porcentaje de empresas por sector 2012-2024.  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística.



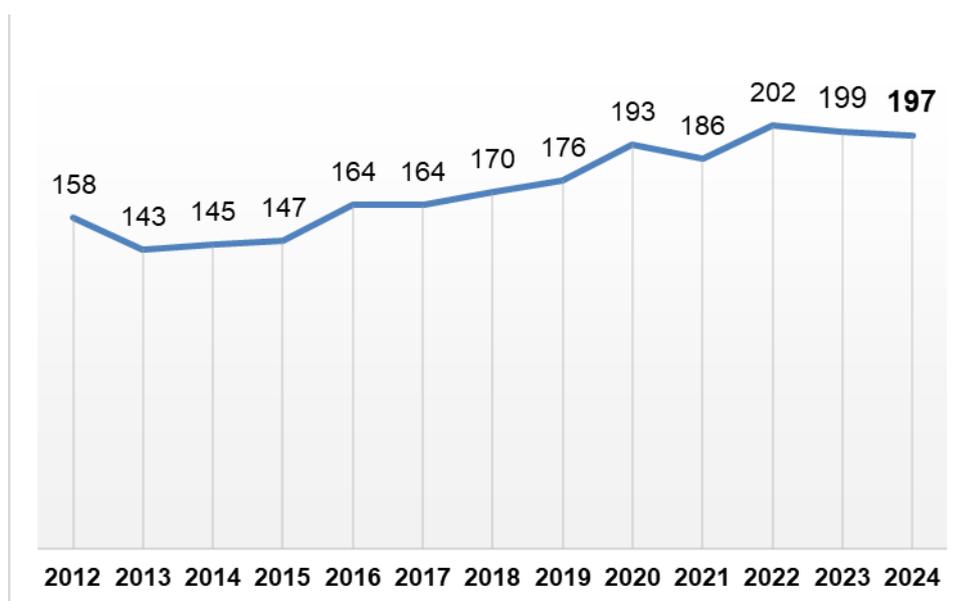
Gráfica: comparativa del número de empresas por sector 2014-2024.  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística.

Una visión global de la evolución de los sectores productivos en el periodo 2014-24 mantiene la prevalencia de los “servicios” como eje dinamizador de la actividad municipal tal y como se observa en el gráfico anterior de la evolución de empresas por sectores productivos en ese periodo.

El análisis de las distintas empresas se realiza incluyéndolas en los sectores de actividad principal sin incluir sub sectores. Por su parte, el epígrafe constituido por el sector servicios tiene su exponente más concreto en el comercio, transporte y hostelería; quedando diluido bajo el epígrafe “otros servicios” las actividades financieras; inmobiliarias; comunicaciones o educación, sanidad y servicios sociales.

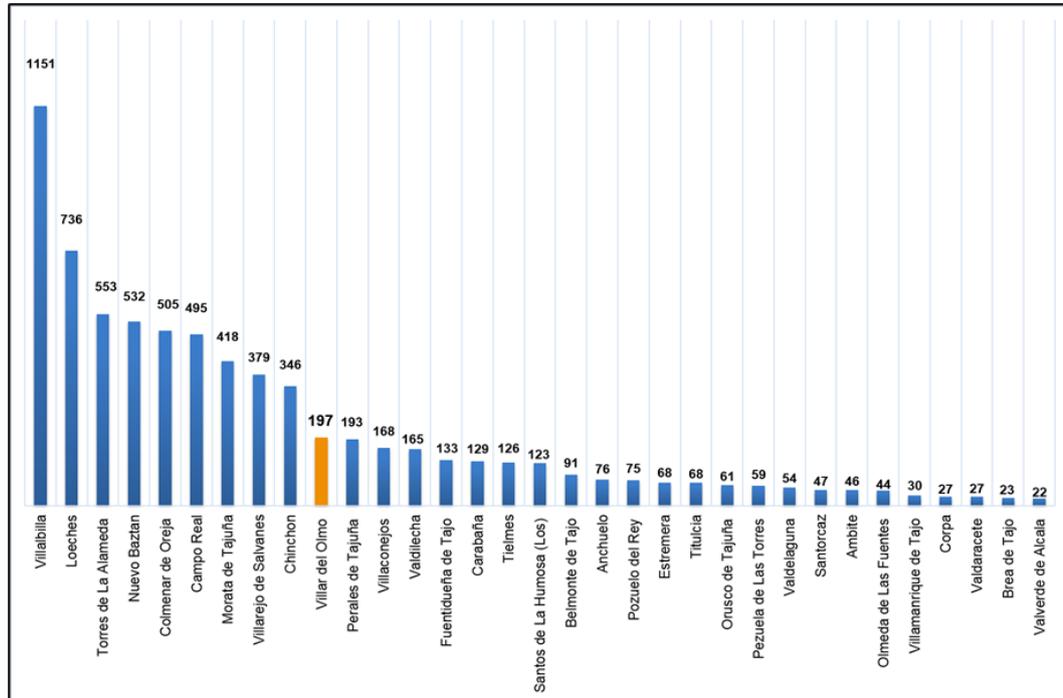
Hay que establecer una variable de corrección que no se contempla y que corresponde con el sector agrario en donde la escasa actividad que perdura se sustenta en economías particulares; que no constituidas bajo un estricto perfil de actividad empresarial.

El avance que ha experimentado la economía del municipio a lo largo de los últimos 10 años, tal cual recoge la serie estadística, confirma la consolidación de una estructura empresarial que, si bien ha crecido un 25% (158 empresas en 2012 a 197 en 2024), no consigue identificar un polo de actividad empresarial que suponga un despegue real.



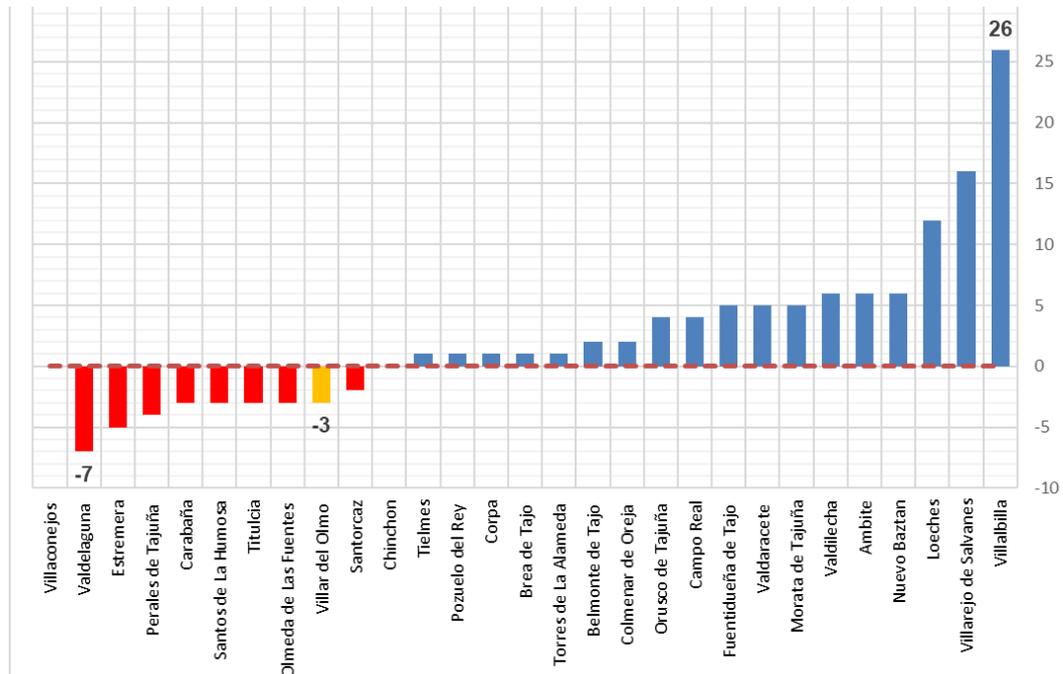
Evolución del número total de empresas en Villar del Olmo. 2012-2024  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

El entorno de Villar del Olmo en lo que respecta al área geográfica del Sudeste de la Comunidad de Madrid tiene en el municipio de Villalbilla el exponente de mayor dinamismo empresarial con la presencia de 1.151 negocios que discurren a la par del incremento poblacional experimentado por la construcción y habitabilidad de urbanizaciones de reciente construcción



Número de Empresas en los Municipios del Sudeste de la CC.AA. de Madrid entre el año 2024. - Fuente INE 2024

Sin embargo, es frecuente la transferencia de profesionales entre unos y otros municipios de una misma área geográfica o incluso limítrofes promovido por la facilidad de desplazamientos a través de la red de autovías o carreteras de conexión intermunicipal.



Gráfica: Evolución del Número de Empresas en zona Sudeste de la CAM en el año 2024. Fuente INE 2024

El tiempo medio para desplazarse desde Villar del Olmo (o viceversa) a los municipios del área geográfica del Sudeste de la Comunidad se estima en un tiempo medio de 22 minutos y con respecto a los limítrofes en 9 minutos; lo cual permite ampliar el horizonte laboral hacia empresas de mayor tamaño o capacidad de expansión ubicadas en dichas áreas geográficas.

Hay que señalar el retroceso general sufrido en el tejido empresarial del área geográfica en el transcurso del último año. No es posible concretar si la causa es atribuible a un tejido de pequeñas empresas difícilmente competitivas en sectores concretos, o por el contrario a la depuración natural que se produce en el sector ante organizaciones que no tienen implementada una gestión de costes o economía de escala.

Como conclusión, la estrecha simbiosis entre población y actividad económica es la ecuación sobre la que asienta el desarrollo de los municipios. Una doble estrategia de los poderes públicos debe contemplar la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía a través de equipamientos y servicios pero, a la par, no hay que desatender medidas dirigidas para incentivar el establecimiento de nuevas empresas identificando polos estratégicos de actividad que dinamicen la economía local.

### 1.4.3.2. Mercado de trabajo

#### Población ocupada

La acción dinamizadora del tejido empresarial es el sustrato sobre el que se genera y estructura la actividad laboral de tal forma que según datos de Almudena-banco de datos Municipal y Zonal del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid en el año 2024 se contabilizaban un total de **758 personas ocupadas** en el municipio de Villar del Olmo.

La misma correlación que se observaba en la distribución de los sectores empresariales sobre los que se dinamiza la actividad económica del municipio, puede ser extrapolada a las áreas sobre las que se aglutina el empleo de tal forma que es el sector servicios quien absorbe los mayores índices de ocupación a partir del comercio, transporte y hostelería.

Por su parte la construcción es siempre un eje de actividad laboral sobre el que se vertebra el empleo, aunque en este municipio se sitúa por detrás de los servicios y precediendo a la industria que representa una actividad discreta en el conjunto del horizonte laboral de la población de Villar del Olmo

Ocupación Laboral por Sectores Productivos en los Municipios del Sudeste de la Comunidad - Diciembre 2024										
MUNICIPIOS	Población Municipio (2024)	Población en edad Laboral 15-64 años		Total Ocupados	% Ocupados/ Pobl. edad laboral	% Ocupados / Sectores Productivos				
		Total	% / Pobl. Municip.			Agricultura y Ganadería	Minería, Industria y Energía	Construcción	Servicios	No Consta
						%	%	%	%	%
Villar del Olmo	2.274	1.637	72%	758	46%	0,0%	12%	6%	81%	0,53%
Sudeste CAM	119.048	81.538	68%	42.491	52%	0,2%	16%	7%	77%	0,46%
CAM	7.009.268	4.696.210	67%	3.774.184	80%	0,1%	5%	3%	63%	0,01%

Ocupación Laboral en Municipios Sudeste de la CAM.  
Fuente: Instituto Estadística Comunidad de Madrid-Diciembre 2024

Por áreas productivas y en orden decreciente, el sector servicios lidera y dinamiza la ocupación laboral con un 81%; seguido de la industria (12%), construcción (6%) quedando como inactivo el sector primario.

Desde una perspectiva general del Sudeste de la Comunidad de Madrid se observan pequeñas variaciones puntuales en la distribución de los porcentajes de población ocupada en los distintos municipios, sin embargo, el denominador común en toda el área geográfica denota que un 77% de la población ocupada se integra en el sector servicios mientras que el 7% lo hace en la construcción y el 16% en la industria. Apenas un 0,2% se integra en labores de agricultura. Los datos del municipio de Villar del Olmo están dentro de los valores del área estadística de la CAM en la que se integra.

### Población en paro.

Frente a las personas que gozan de un trabajo consolidado y estable hay que reflejar la realidad de quienes integran las listas de parados pese a que se constate una disminución progresiva en los últimos cuatro años. Habida cuenta de que el sector servicios es altamente sensible a las fluctuaciones coyunturales, estacionales o vinculados a ritmos de producción, es por lo que siempre se aconseja hacer una valoración holística y contextualizada de los datos y no asumirlos como “datos crudos”.

A fecha del mes de marzo de 2025 se observa una distribución del número de parados, 115, en el Municipio de Villar del Olmo que concuerda con los índices de ocupación. Es decir, el sector servicios es el que se resiente de forma más significativa en el número de parados (74%) seguido de la construcción (6%) y la industria (15%).

Parados por Sectores Productivos en los Municipios del Sudeste de la Comunidad -Marzo 2025							
MUNICIPIOS	TOTAL Parados	% Parados / Pobl. en edad laboral	% Parados / Sectores Productivos				
			Agricultura y Ganadería	Minería, Industria Energía	Construcción	Servicios	Sin Empleo Anterior
			%	%	%	%	%
<b>Villar del Olmo</b>	<b>115</b>	<b>7%</b>	<b>3%</b>	<b>15%</b>	<b>6%</b>	<b>74%</b>	<b>2%</b>
Sudeste CAM	6.295	8%	2,3%	11%	7%	73%	7%
CAM	293.817	6%	0,7%	5%	7%	80%	7%

Paro registrado por municipios en marzo 2025  
Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE)

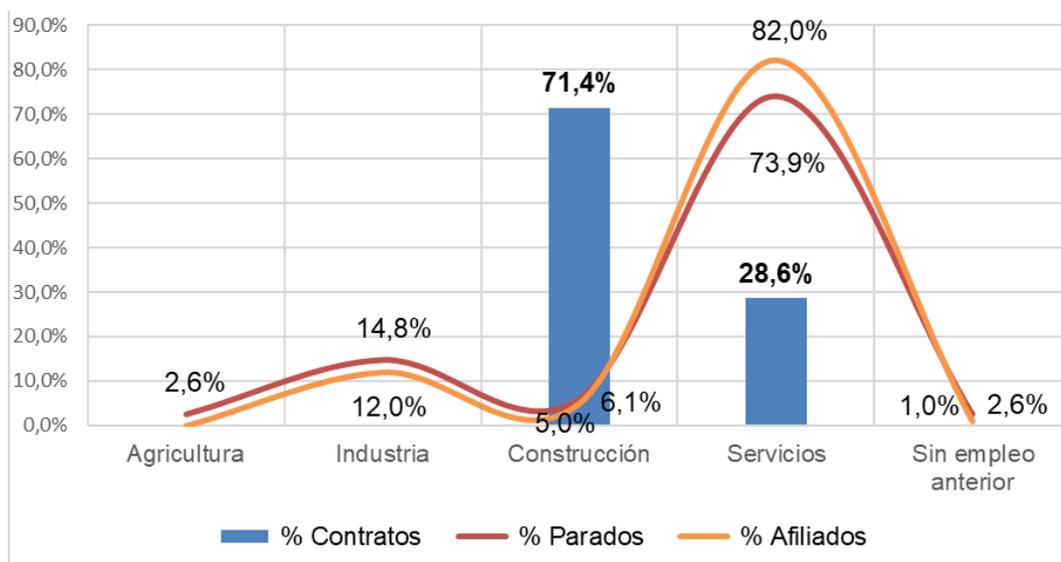
Villar del Olmo presenta una tasa de paro es un punto inferior que el resto de los municipios del área geográfica Sudeste, y es superior en un punto a la de la Comunidad de Madrid.

La agricultura no genera actividad de contratación, pero si hay una demanda insatisfecha. La construcción genera mayor índice de parados (10%) que de contratación (6%) mientras que el sector servicios lo es a la inversa: genera empleo (81%) mientras que el paro registra un incremento de 10 puntos porcentuales.

mar-25	Agricultura	Industria	Construcción	Servicios	Sin empleo anterior
<b>% Contratos</b>	0,0%	0,0%	71,4%	28,6%	0,0%
<b>% Parados</b>	2,6%	14,8%	6,1%	73,9%	2,6%
<b>% Afiliados</b>	0,0%	12,0%	5,0%	82,0%	1,0%

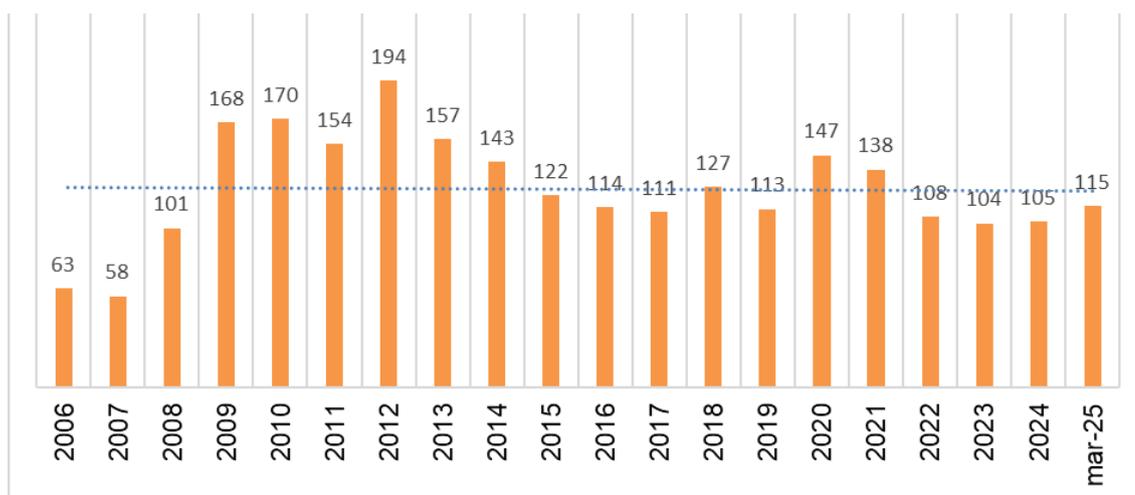
Tabal: Relación entre porcentajes de Paro registrado, afiliados y contratos por sectores Villar del Olmo. Marzo 2025  
Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE)

En la siguiente gráfica se recogen los datos anteriores y se refuerza visualmente la relación entre contratos, paro y afiliados de los distintos sectores.



Gráfica: Relación entre porcentajes de Paro registrado, afiliados y contratos por sectores Villar del Olmo. Marzo 2025  
Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE)

Si nos remontamos a una serie más amplia de datos, la misma fuente estadística nos retrotrae al año 2005 con 67 parados. Sin embargo, en el año 2012 se incrementa notablemente el número de personas en situación de desempleo, hasta un total de 194. A partir de ese momento hay una tendencia fluctuante hasta la actualidad con 115 parados. Una mejor perspectiva evolutiva se observa en los gráficos siguientes:



Gráfica: Evolución del número de parados registrado en Villar del Olmo. 2006-Marzo 2025  
Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE)

Como se observa en el gráfico siguiente, la secuencia mensual de las personas que no tienen una ocupación se puede concretar que los índices de paro tienen una distribución secuencial que se incrementa a principios de año y tiende a evolucionar a la baja con el paso de los meses. Sin duda, hay una correlación evidente de los distintos periodos estacionales anuales que justifican la fluctuación de los índices de ocupación y paro respectivamente.

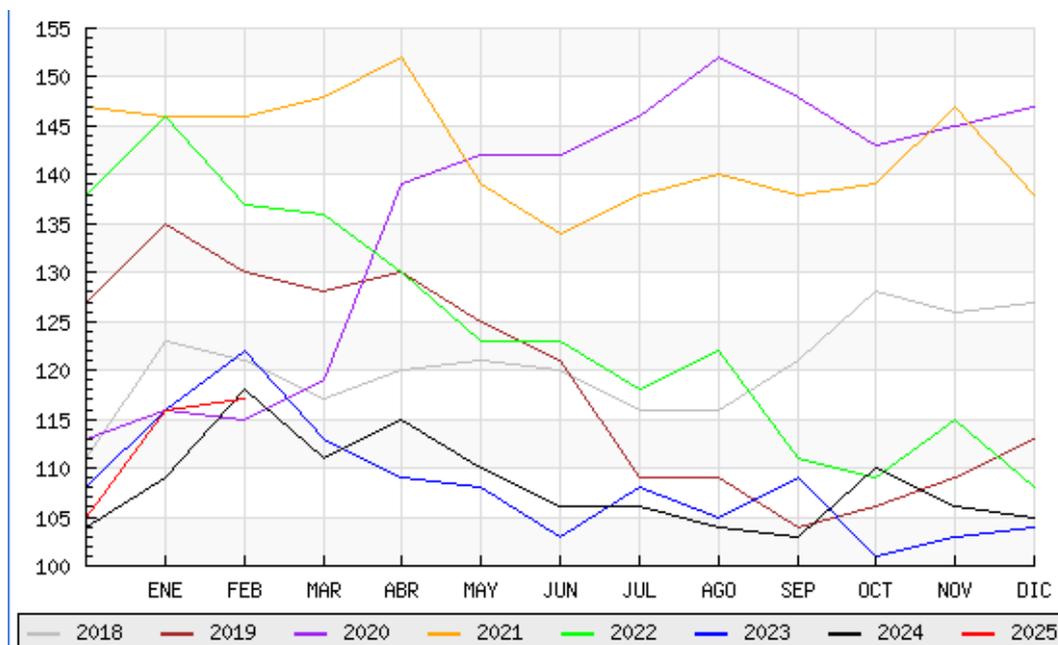


Gráfico evolución mensual del número de parados (2018-2025).  
Fuente: <https://www.foro-ciudad.com/madrid/villar-del-olmo/habitantes>.

Por otra parte, la distribución de los porcentajes de parados está vinculada de forma muy significativa a la edad; en la medida que el grupo de mayores de 45 es el que más se resiente de los índices de desocupación llegando al 62% de los parados. En menor cuantía incide entre el colectivo de 25-44 años y, de forma más liviana en los menores de 25 años que están (mayoritariamente) inmersos en su periodo de formación académica.

Paro por edad y Sexo. Datos marzo 2025						
Grupo de Edad	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
< 25 años	5	4,35%	6	5,22%	11	9,57%
De 25 a 44 años	15	13,04%	17	14,78%	32	27,83%
> 44 años	27	23,48%	45	39,13%	72	62,61%
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>40,87%</b>	<b>68</b>	<b>59,13%</b>	<b>115</b>	<b>100,00%</b>

Tabla: Distribución de número de parados por sexo y grupo de edad. Marzo 2025  
Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE)

Se identifican, pues dos franjas en los datos del paro:

- El colectivo de entre 25-44 años que en gran parte está integrado por jóvenes recién licenciados o que ha completado una actividad académica y se incorporan por primera vez al mercado laboral. En la mayoría de los casos, los inicios están vinculados a contratos en prácticas de corta duración o contrataciones de poca relevancia sino precarias.
- Mayores de 45 años que comienzan a verse afectados por expedientes de regulación de empleo.

### 1.4.3.3. Sector Primario

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

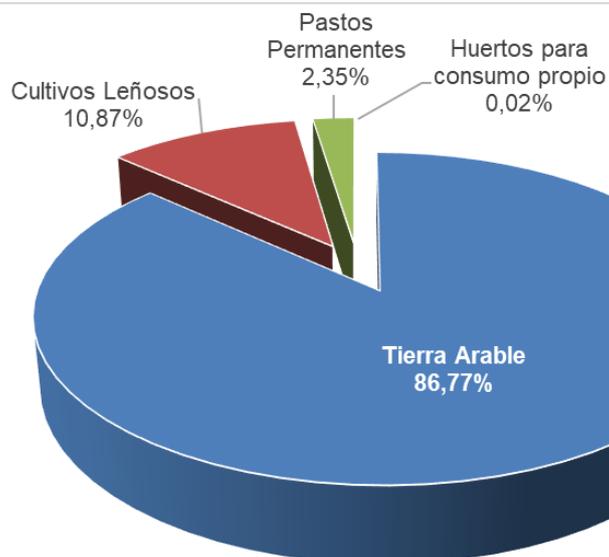
#### Agricultura

Villar del Olmo fue tradicionalmente tierra de cultivos y su principal fuente de trabajo fue la labranza siembra y recogida de los campos de los páramos que rodeaban el pequeño núcleo central. El último censo agrario correspondiente al año 2020 se deduce que el municipio de Villar del Olmo dispone de una superficie agrícola utilizada (SAU) de **730,57 Ha.** Con una distribución mayoritariamente de pastos permanentes en un 17,16%; mientras que no se puede identificar una actividad de labor. Los espacios agrícolas destinados a huertos para el consumo propio apenas son significativos. Por el contrario, la tierra arable registra el 86,78%

Es evidente suponer que tanto las explotaciones que se corresponden con las tierras arables y los huertos para consumo propio son atendidas por sus respectivos propietarios sin que se corresponda con una actividad empresarial reglada a tenor de la exigua extensión que tienen.

Villar del Olmo - Censo Agrario 2020				
Aprovechamiento de tierras		Nº Explotaciones	Total	
			Hectáreas	%
SAU al aire libre	Tierra Arable	19	634,00	86,77%
	Cultivos Leñosos	21	79,39	10,87%
	Pastos Permanentes	5	17,16	2,35%
	Huertos para consumo propio	3	0,11	0,02%
SAU en invernadero		0	0,00	0,00%
<b>Total SAU (Superficie Agrícola Utilizada) :</b>		<b>48</b>	<b>730,66</b>	<b>100%</b>

Aprovechamiento de Tierras en villar del Olmo. Fuente: Censo Agrario. - Fuente INE 2



## Ganadería.

Si bien existen vecinos que tienen animales de granja para uso propio (gallinas, conejos, cerdos) en el Censo Agrario del año 2020 que elabora el Instituto Nacional de Estadística (INE) no se constata la existencia de ninguna explotación ganadera en Villar del Olmo.

## Pesca

La representación del sector pesquero en el municipio resulta nula.

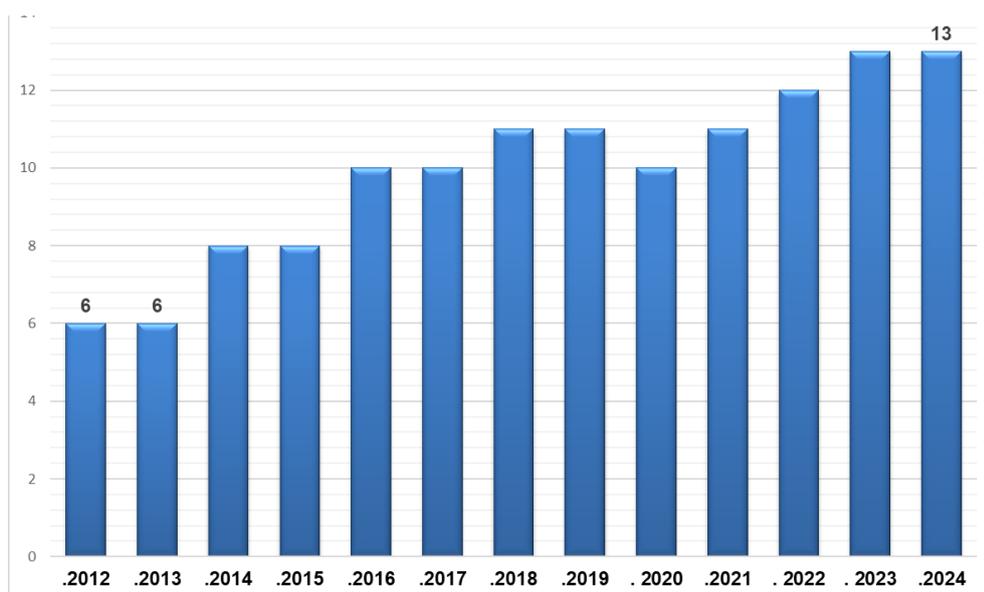
### 1.4.3.4. Sector secundario.

El sector secundario engloba todas las actividades dedicadas a transformar o manufacturar las materias primas. Estas actividades son llevadas a cabo por la industria y la construcción con la participación de la mano de obra y el capital.

Con carácter genérico, la actividad industrial y de empresas de la construcción que integran el sector secundario de la economía en el municipio de Villar del Olmo representan un porcentaje discreto con respecto al carácter hegemónico del sector servicios. No hay ningún sector o ámbito de suelo desarrollado o pendiente de desarrollo que tenga como uso principal el de actividades económicas. Únicamente solo una pequeña superficie, en comparación con el suelo residencial, integrada por dos parcelas por lo que las actividades pertenecientes a este sector se dirigen a la construcción o a los pequeños establecimientos o talleres.

## Industria

Como ya hemos recogido, la industria en el municipio de Villar del Olmo tiene una discreta representación como tal , si bien se tienen censadas un total de 13 empresas en el año 2024 lo que representa el 7% del total de las empresas. En la serie recogida desde el año 2012 no se ha observado un arraigo industrial en el municipio que propiciase el establecimiento significativo de nuevas industrias, antes bien se mantiene estabilizado en el tiempo pese a que se haya duplicado en número estricto: de 6 a 13 empresas en 12 años

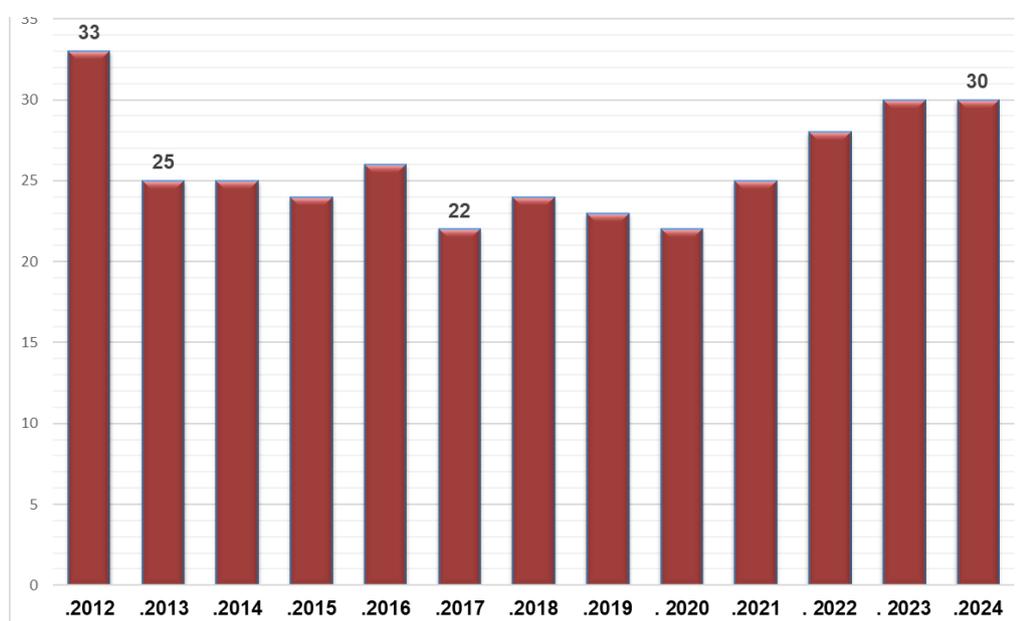


Gráfica: Evolución de número de empresas industriales en Villar del Olmo (2012-2024)  
Fuente: Empresas por municipio y actividad principal. INE 2024

## Construcción.

Las empresas de construcción en el municipio de Villar del Olmo representan un 15% de la actividad mercantil con un total de 30 registradas en el año 2024 y ,en general, siguen la pauta de fuerte caída posterior a la crisis de la construcción del año 2010 que castigo con fuerza al sector. Así desde el máximo del año 2012 no se ha recuperado el máximo de 33 empresas aunque se ha producido una mejora porcentual. Actualmente puede considerarse consolidada esta línea productiva, pero sin perspectivas de crecimiento ni fuerte expansión.

La trayectoria puede ser interpretada en el contexto de actividades que se realizan encaminadas a reformas y/o rehabilitación de viviendas, casas rurales u otros trabajos que dinamizan el sector sin adentrarse en grandes proyectos de edificación ya que la presión inmobiliaria es baja.



Gráfica: Evolución de número de empresas de construcción en Villar del Olmo (2012-2024)  
Fuente: Empresas por municipio y actividad principal. INE 2024

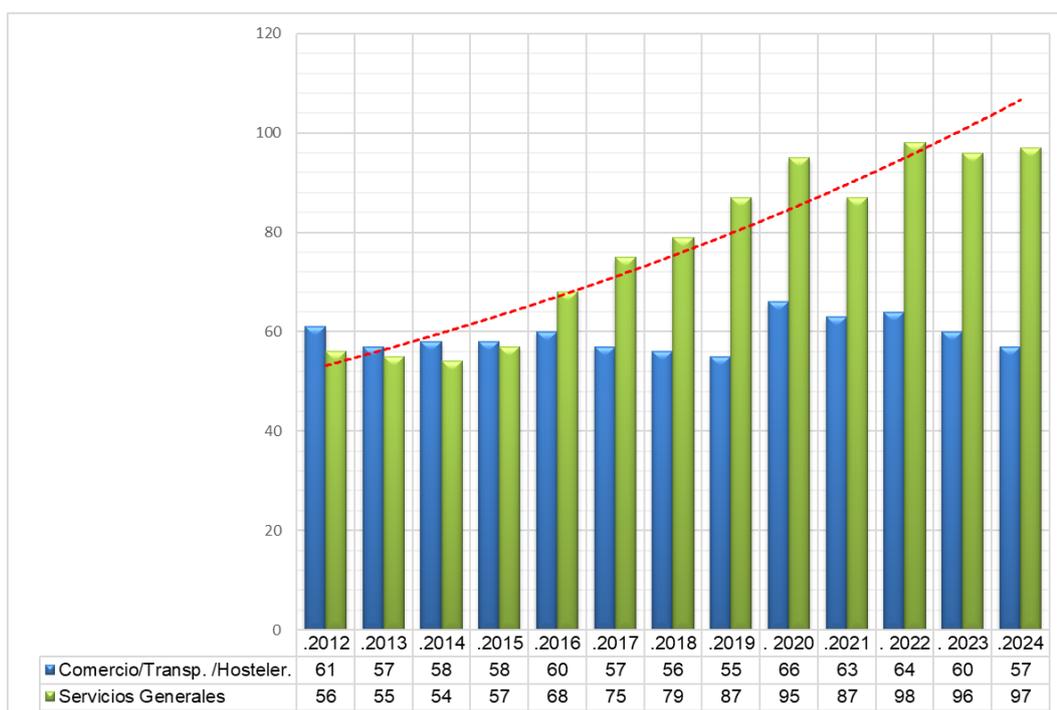
### 1.4.3.5. Sector terciario

El sector terciario agrupa actividades que no producen ni transforman materias primas, sino una serie de bienes de servicio, tales como el comercio, transporte, comunicaciones, servicios sociales, administración pública, educación, investigación científica, medicina, banca, etc. El porcentaje de empresas dedicadas a este sector se mantiene por encima del 75%; incluso habiendo incrementado progresivamente en los últimos años.

La variación más importante que se ha producido en este sector es el cambio en la proporción de las actividades que lo integran. El equilibrio entre los usos tradicionales de hostelería, comercio y transporte como base de las actividades terciarias se ha visto superado en los últimos diez años por servicios de distinta índole. Paralelamente se ha producido una disminución del comercio tradicional local ya que la buena comunicación con municipios cercanos más grandes, o incluso con la capital, han favorecido que parte de las compras que se hacían en Villar del Olmo se realicen fuera. En el municipio no existen grandes comercios y el que sigue abierto es un comercio de proximidad en el sentido más ajustado de la expresión.

	Comercio Host. y transporte	% Sobre SS	Servicios Grles	% / Total SS	Suma Servicios
2012	61	52,14%	56	47,86%	117
2013	57	50,89%	55	49,11%	112
2014	58	51,79%	54	48,21%	112
2015	58	50,43%	57	49,57%	115
2016	60	46,88%	68	53,13%	128
2017	57	43,18%	75	56,82%	132
2018	56	41,48%	79	58,52%	135
2019	55	38,73%	87	61,27%	142
2020	66	40,99%	95	59,01%	161
2021	63	42,00%	87	58,00%	150
2022	64	39,51%	98	60,49%	162
2023	60	38,46%	96	61,54%	156
2024	57	37,01%	97	62,99%	154

Tabla: Evolución de número de empresas del sector terciario por clases. (2012-2024)  
Fuente: Empresas por municipio y actividad principal. INE 2024



Gráfica: Evolución de número de empresas del sector terciario por clases. (2012-2024)  
Fuente: Empresas por municipio y actividad principal. INE 2024

#### 1.4.4. Conectividad en el municipio de Villar del Olmo

En el marco socioeconómico actual, las estrategias de digitalización que permiten el acceso tanto a la población en general como al tejido productivo en particular y ambos dos en su vinculación directa con las administraciones públicas, son exponente inequívoco de la dinamización tanto de procesos como de procedimientos. Es por ello que se elaboren mapas de seguimiento de cobertura de redes promovidos por las operadoras de telecomunicación y auspiciados por la consejería competente de la Comunidad de Madrid.

En virtud de estos mapas de cobertura se puede establecer la conectividad en Villar del Olmo:

- Cobertura de banda ancha fija (julio 2021) 99,71%
- Cobertura 4G (marzo 2023) 99,9-100%
- Cobertura 5G (marzo 2023) completada

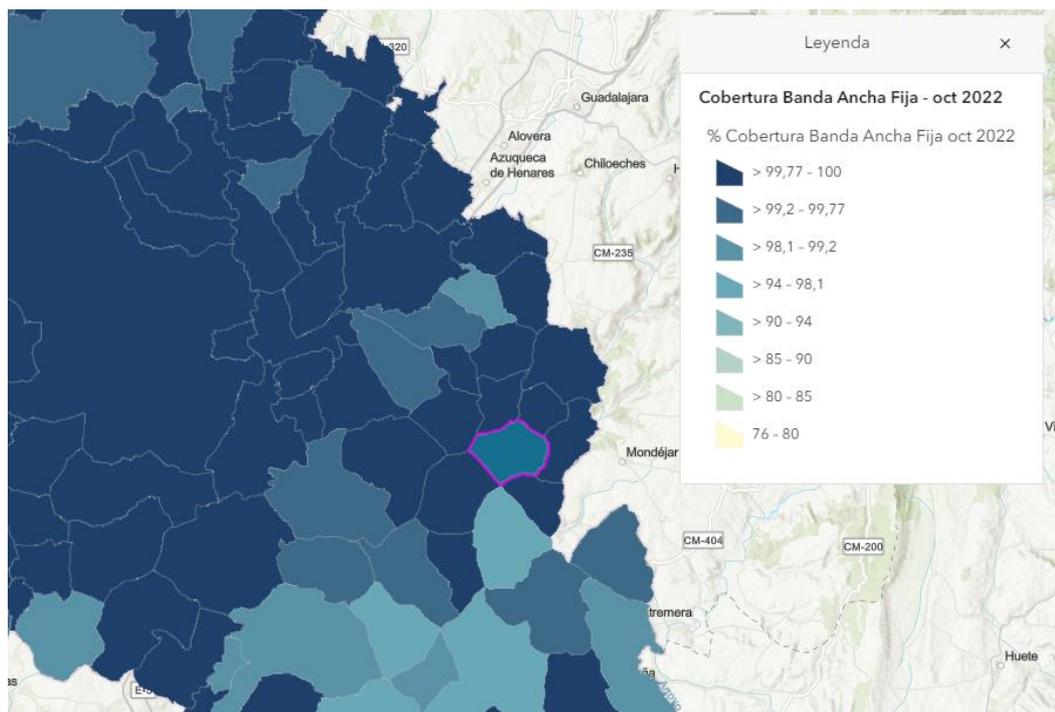


Fig. Cobertura de redes Banda Ancha nivel de conectividad en el municipio de Villar del Olmo (derecha)  
 Fuente: Mapa cobertura de redes. Estrategia para la digitalización Comunidad de Madrid.

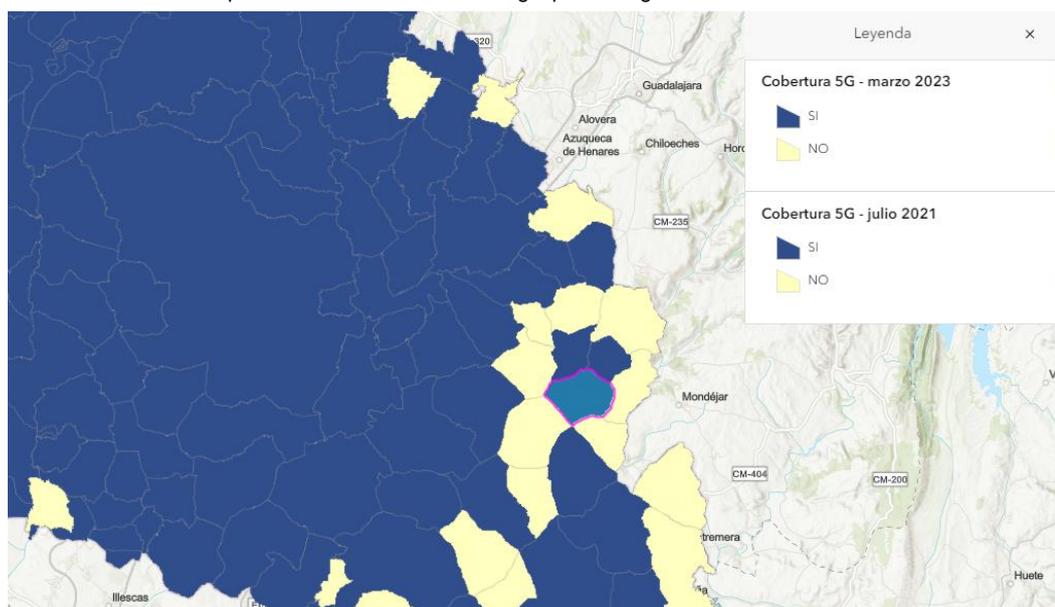


Fig. Cobertura de redes 5G y nivel de conectividad en el municipio de Villar del Olmo (derecha)  
 Fuente: Mapa cobertura de redes. Estrategia para la digitalización Comunidad de Madrid.

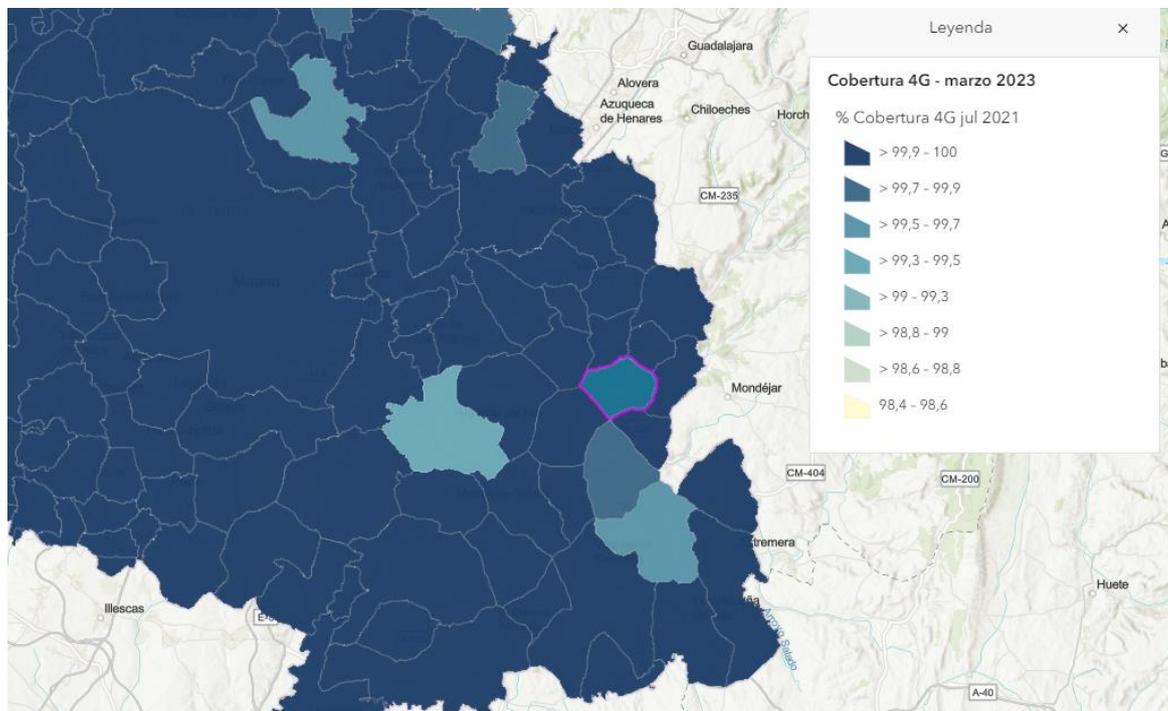


Fig. Cobertura de redes 4G y nivel de conectividad en el municipio de Villar del Olmo (derecha)  
Fuente: Mapa cobertura de redes. Estrategia para la digitalización Comunidad de Madrid.

### 1.4.5. Conclusiones

Adscrito al área geográfica del Sudeste de la Comunidad de Madrid, del que forman parte un total de 33 municipios, el término municipal de Villar del Olmo ocupa una extensión de 27,8 km<sup>2</sup> y dista de la capital 48 km. Con una población censada de 2.274 habitantes en 2024; sus residentes se distribuyen conforme a dos ejes principales: el núcleo urbano primitivo (29%) y la urbanización Eurovillas (71%).

Su situación geográfica en el extremo este de la Comunidad dificulta la accesibilidad hasta Madrid capital ya que precisa del tránsito a través de la carretera comarcal M-209 hasta Arganda del Rey desde donde se accede directamente a la autovía A-3.

De igual forma, la asistencia sanitaria de su población se vertebra directamente en el Consultorio del propio municipio; si bien las urgencias se derivan inicialmente hacia el Centro de Salud del vecino municipio de Campo Real (dista 14 km.). La atención especializada al igual que las urgencias complejas o que requieren hospitalización se atienden en el Hospital Universitario del Sureste sito en Arganda del Rey a una distancia por carretera de 22 km.

Demográficamente, Villar del Olmo experimentó una eclosión poblacional a partir del año 2000 con motivo de la puesta en carga de la urbanización Eurovillas. Hasta ese momento, su censo se mantenía discretamente entorno a los 500 habitantes; momento en el cual se triplica el número de residentes hasta alcanzar los **2.274 censados** en la actualidad, lo que se traduce en una densidad poblacional de 81,9 hab./km<sup>2</sup> (media área geográfica del sudeste: 80,6 hab./km<sup>2</sup>)

La estructura demográfica de Villar del Olmo, casi paritaria por cuestión de género, hay que analizarla bajo dos vertientes:

#### a) Global

Analizada con la pirámide de población, en donde se observa:

- una base estable representada por la infancia/adolescencia (14%) y juventud: (12%) que representa el relevo generacional.
- un sector intermedio consolidado que engloba al colectivo de personas adultas 25-39 años (17%)
- un segmento intermedio amplio que personas de entre 40-54 años (24%) en plenas facultades para el desarrollo sociolaboral.
- el colectivo senior (55-64 años) asentado e integrado plenamente en el hábitat socioeconómico del municipio (18%)
- el perfil etario adscrito a la senectud integrado por personas mayores de 65 años (16% del total)

#### b) Segmentada

Mediante grupos de edad que detecta:

- menores de 15 años, representado por un total de 341 habitantes (14%)
- de 15 a 65 años con una significativa representación porcentual (71%) sobre el total poblacional; lo que se cuantifica en 1.619 habitantes
- mayores de 65 años integrado por el 15% de los residentes censados (344)

La secuencia demográfica evolutiva muestra una estabilidad poblacional en los últimos cinco años (2019-2024) con ligeras oscilaciones como el contexto de la pandemia (2020-23) en donde se incrementó en 179 habitantes. En definitiva y tras la plena ocupación de la urbanización Eurovillas, el municipio de Villar del Olmo no ha experimentado un devenir poblacional significativo.

El tejido productivo del municipio está vinculado mayoritariamente al sector terciario que, en distinta proporción, dinamiza y lastra la economía local a través de los índices de ocupación y paro. El número de empresas vinculadas a Villar del Olmo es de 197 en el año 2024 aunque en tendencia ligeramente descendente a expensas de una distribución que lidera el sector servicios (comercio/transporte/hostelería: 29% y educación/sanidad/servicios sociales: 49%) al que sigue la construcción (15%) e industria (7%).

Por sectores productivos, el primario es prácticamente inexistente, el secundario está representado en un 18% por la industria (12%) y la construcción (6%), mientras que el terciario (servicios) se erigen en hegemónico y consolidado (81%)

A la par, la exigua actividad dinamizadora de la economía local se refleja en datos objetivos como que el 72% de la población censada que se encuentra en edad laboral (15-64 años) tiene unos índices de ocupación del 46% y una tasa de desempleo del 7%.

Villar del Olmo precisa por tanto **catalizar su actividad económica en ejes de actividad estratégicos y emergentes**, de tal forma que conlleve una vinculación de nuevas familias al municipio.

## 1.5. Estudio del Patrimonio Histórico, Cultural y Etnográfico.

### 1.5.1. Introducción

Se recoge en este capítulo el estudio del patrimonio existente en el municipio de Villar del Olmo fruto de la historia transcurrida desde que se constituye como núcleo habitado hasta nuestros días. En el punto dedicado en la presente memoria a la evolución histórica de Villar del Olmo se hará una exposición detallada de los orígenes y la evolución urbana por lo que en el presente punto sólo se busca establecer los hitos referidos al patrimonio histórico y cultural conservado.

Aunque este territorio no presenta la gran densidad de poblamientos que ofrecen las vegas del Henares y la del Jarama, la zona cuenta con una presencia humana importante documentada desde el paleolítico medio e inferior que ha ido creciendo para periodos de prehistoria reciente, protohistoria y edad antigua, debido a su ubicación en una zona de fácil comunicación. Es a lo largo de la romanización cuando se produce un intenso desarrollo de la de la colonización agrícola que se extiende a partir de los núcleos urbanos y alrededor de las vías de comunicación. Esto produce un cambio en la ubicación de la población de la zona de Alcalá de Henares que a mediados del siglo I d.C. pasa de estar en lo alto del Cerro del Viso a establecerse en la confluencia de los ríos Henares y Camarmilla.

Entre los siglos XI y XV debido a la reconquista y a la política de repoblación hay una gran movilidad de la población, que tiene su auge en el siglo XIII cuando se produce el mayor auge del proceso repoblador de la zona donde se localiza el municipio.

Pero es en las Relaciones Topográficas del Felipe II se habla de la villa de Villar. El cuestionario en esta localidad se realizó en 1576 y 1579. Villar se situaba en el Reino de Toledo y en la provincia de Guadalajara. Fue una localidad tributaria Alcalá de Henares hasta alrededor de 1565 y dependió del arzobispado de Toledo hasta 1579, año en que pasa a manos de Sancho de Vera.

El cuestionario menciona la antigüedad del pueblo que dice data “del tiempo de los moros”, así como su única iglesia. La iglesia a que se refieren en las Relaciones es la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Antigua, fundada entre los siglos XI y XII, construida en estilo románico. Esta iglesia ha sido ampliada en el siglo XVI y restaurada entre 1948 y 1950. En la villa había además dos ermitas dedicadas a San Sebastián y a San Bartolomé respectivamente y un antiguo hospital. De estos tres elementos, desaparecidos, sólo se conserva la localización de la antigua ermita de San Sebastián.

El arroyo que pasa junto a la villa hace que sea posible el cultivo de huertos y frutales, además de trigo, cebada, vid, olivo y cáñamo. Además se cría ganado lanar. En el arroyo había dos molinos harineros de cubo que molían sólo medio año por la escasez de agua. En este momento la villa tiene 110 vecinos, ocho de ellos hidalgos y el resto labradores.

En el siglo XVIII se construye la Fuente del Quemado, una fuente-abrevadero situada en la colada de ganado.

En el siglo XIX, Pascual Madoz deja constancia de su paso por Villar del Olmo cuando en 1849 recoge en su Diccionario que está *“situado frente a un cerro de bastante elevación y enfrente de otro igualmente alto, reina los vientos del norte y su clima es templado y saludable. Tiene 80 casas distribuidas en 9 calles y una plaza, ayuntamiento, cárcel, una posada de propios, escuela de primeras letras común a ambos sexos y la iglesia parroquial de Nuestra Señora de los Ángeles. Cruza el pueblo un pequeño arroyo que desemboca en el río Tajuña junto al pueblo de Ambite.”*

En esta localidad se documenta un elemento de interés histórico etnográfico como es la fuente, con funciones de abrevadero y lavadero, de San Isidro que data de 1902, que se encuentra en la C/Carlos Ruiz s/n.

Se trata pues de un pueblo humilde que dedicó tradicionalmente su economía al cultivo agrícola, siendo los productos más extendidos los cereales, las vides, olivos, frutales y productos de huerta. Como se recoge en las Relaciones Topográficas, *“eran todos labradores a excepción de “siete u ocho personas que dicen ser hijosdaigo y gozan de la libertad y tienen algunos de ellos executoria de sus pasados”*. La situación no fue muy diferente con el transcurso del tiempo por lo que su patrimonio constructivo es resultado de esta situación social y económica.

En este sentido las Relaciones sólo dan cuenta de que las *“casas que hay en esta villa son casas bajas hechas de tapias de tierra labradas con algún yeso que hay en el término de esta villa”*, lo que es concordante con lo recogido en el primer cuestionario, que decía que *“los edificios de esta villa son de piedra y tapia de tierra y yeso y maderas de olmo y saces, y toda se cría y halla en esta dicha villa y su término”*

La trama urbana se organiza alrededor de la calle Real y el Cordel de Merinas, con la Placetuela y la iglesia como focos principales, que se fueron consolidando con la formación de las grandes manzanas situadas al sur y la compactación de las que lindaban con la vía principal. Este crecimiento propició la reforma y ampliación de la iglesia en la segunda mitad del siglo XVI, lo que dio relevancia a la Plaza Mayor como espacio de relación y, en consecuencia, allí se localizaron las mejores casa.

### 1.5.2. Bienes de interés Cultural (BIC)

La Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid define los Bienes de Interés Cultural como aquellos bienes que, formando parte del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, tengan un valor excepcional y así se declaren expresamente.

Los Bienes de interés Cultural (BIC) según el artículo 14 de la ley 8/2023 se clasifican en las siguientes categorías:

- Monumento
- Conjunto histórico
- Paisaje Cultural
- Jardín Histórico
- Sitio Histórico
- Territorio Histórico
- Sitio etnográfico
- Sitio industrial o científico
- Zona Arqueológica
- Itinerario cultural

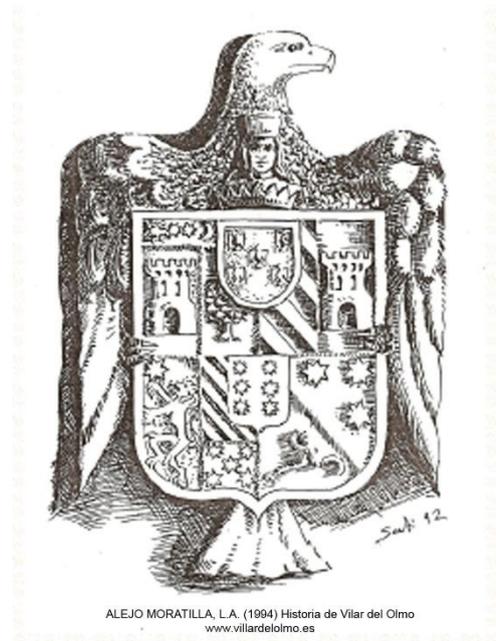
Estos bienes inmuebles estarán sujetos al régimen de protección específico de los bienes de interés Cultural, con independencia de las condiciones de uso del suelo y de edificación que prevea el planeamiento. Su protección específica y normas de protección viene regulado en los artículos 46, 47, 48, 58, 68, Disposición Adicional Primera, Disposición Adicional Segunda de la Ley 8/2023 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

En el municipio de Villar del Olmo sólo se recoge un elemento considerado como Bien de Interés Cultural (BIC) Se trata del **Escudo Heráldico de la familia Ocón** (siglo XVII) situado en la edificación existente en el número 5 de la Plaza Mayor. Se clasifica como BIC de acuerdo con lo dispuesto en el decreto 571/1963

Don Juan de Ocón y Trillo, Caballero de Calatrava, Comendador de la Fuente del Moral y Casas de Ciudad Real, señor de la villa de Villar del Olmo por su testamento cerrado en Madrid a 19 de agosto de 1.618 ante Santiago Fernández, compra la jurisdicción y funda el mayorazgo de Villar del Olmo, heredado e institucionalizado con el tiempo, poseedor de propiedades, rentas, derechos sobre alcabalas, cientos, etc.

La casa de los Ocón es una residencia nobiliaria edificada en un solar poligonal de alrededor de 250 m<sup>2</sup> en el cruce de las calles Cuatro Esquinas y Amargura, formando una L que abraza un reducido patio. El cuerpo principal consta de dos alturas, la segunda de las cuales invade la alineación de la calle y se apoya sobre unos pilares de sillares piedra caliza, creando unos soportales en el lado orientado a la plaza Mayor.

La composición quedó muy alterada tras la reforma llevada a cabo en la década de 1960, en la que se reforzaron los pilares de los extremos, aumentando su dimensión. Estas obras supusieron también la incorporación del único escudo nobiliario que conserva Villar del Olmo



Imágenes: localización de escudo en fachada de casa de los Ocón y grabado del escudo  
Fuente: datos remitidos por la D. Gral. Patrimonio Histórico de la CAM

También tiene esta condición “Nuevo Baztán” de acuerdo con el Decreto 44/2000, de 16 de marzo, por el que se declara Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico a favor de “Nuevo Baztán” (Madrid). La afección sobre el municipio de Villar del Olmo es mínima ya que solo se ve afectado por la delimitación del entorno afectado ya que una pequeña parte, al sur del conjunto, entra en el término municipal.

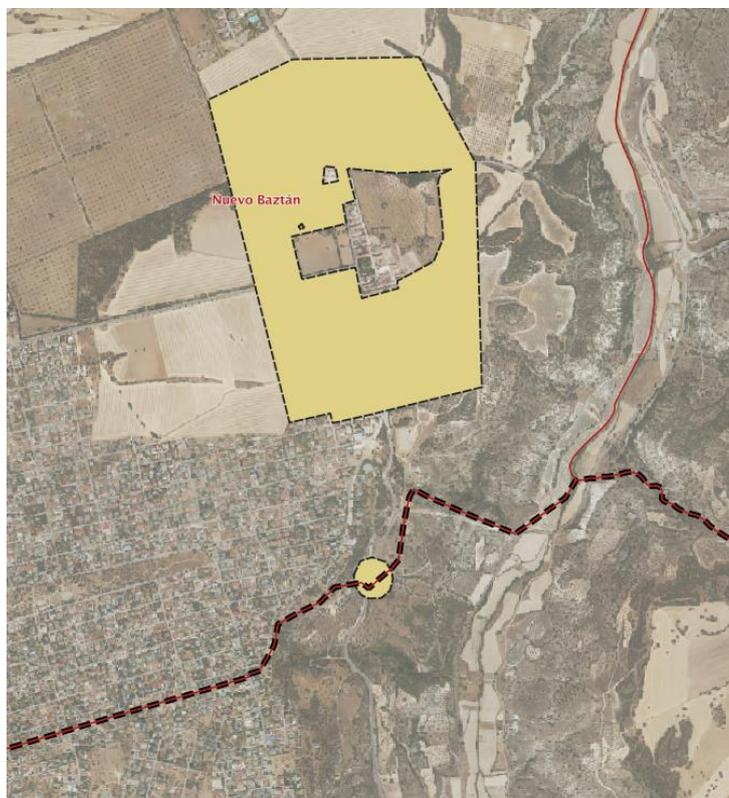


Imagen: Delimitación del entorno de protección del conjunto de Nuevo Baztán

Fuente: Catálogo Geográfico de Bienes del Patrimonio Histórico de la D. Gral. Patrimonio Histórico de la CAM

### 1.5.3. Bienes de Interés Patrimonial.

La actual ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid establece en su Disposición Adicional tercera:

*Categorías de bienes con protección de Bien de Interés Patrimonial*

*1. Estarán sujetos al régimen de protección de los Bienes de Interés Patrimonial los siguientes bienes culturales:*

*a) Palacios, casas señoriales, torreones y jardines construidos antes de 1900.*

*b) Los edificios relacionados con el culto religioso católico, aunque hayan perdido su uso, como catedrales, monasterios, conventos, colegiatas, iglesias, ermitas, capillas, capillas de ánimas, cruceros, cruces y señales religiosas, seminarios o casas rectorales, y otros análogos, así como cementerios, urnas funerarias, panteones, lápidas o nichos, y otros análogos, erigidos con anterioridad a 1950.*

*c) Inmuebles singulares construidos antes de 1950 que pertenezcan a algunas de las siguientes tipologías: molinos, norias, silos, fraguas, lavaderos, bodegas, teatros, cinematógrafos, mercados, plazas de toros, fuentes, institutos, colegios, estaciones de ferrocarril, puentes, canales y "viajes" de agua.*

*d) Fortificaciones de la Guerra Civil española*

De acuerdo con lo anterior, y en tanto no se excluyan de forma justificada y de acuerdo con el informe preceptivo y vinculante de la Consejería con competencia en patrimonio cultural, en el municipio de Villar del Olmo se consideran los siguientes bienes con régimen de Bien de Interés Patrimonial:

Código	Nombre	Situación
CM/000/0281	Ferrocarril de los 40 días	Transcurre por los municipios de Ambite, Carabaña, Orusco de Tajuña, Pozuelo del Rey, Valdaracete y Villar del Olmo
CM/179/0033	Túnel del Ferrocarril de los 40 días	Junto a la M-209 en el km 18,300 se encuentra a la izquierda. El otro túnel está situado siguiendo la vía en sentido norte. el tercer túnel está al otro lado de la carretera a unos 3 km siguiendo el sentido sur de la vía.
CM/179/0034	Túnel del Ferrocarril de los 40 días	Junto a la M-209 en el km 18,300 se encuentra a la izquierda. El otro túnel está situado siguiendo la vía en sentido norte. el tercer túnel está al otro lado de la carretera a unos 3 km siguiendo el sentido sur de la vía.
CM/179/0057	Túnel del Quemado	Tren de los 40 días
CM/179/0056	Apeadero Tren de los 40 días	Tren de los 40 días. Se localiza en la confluencia entre la antigua línea del tren de los 40 días y el actual Cordel de la Pica
CM/179/0012	Fuente del Quemado	Vereda del Camino. Ubicada en el Ramal de la Vereda del Camino del Campo, próxima al trazado del Tren de los 40 Días.
CM/179/0036	Bodega en Alcalá, 2	Calle Real, 2
CM/179/0037	Cementerio	C/ Gallo s.n.
CM/179/0076	Iglesia parroquial de Ntra. Sra. de la Antigua	C/ Amargura, 1
	Vías Pecuarias	Disposición adicional cuarta. Protección de las Vías Pecuarias. De la Ley 08/2023

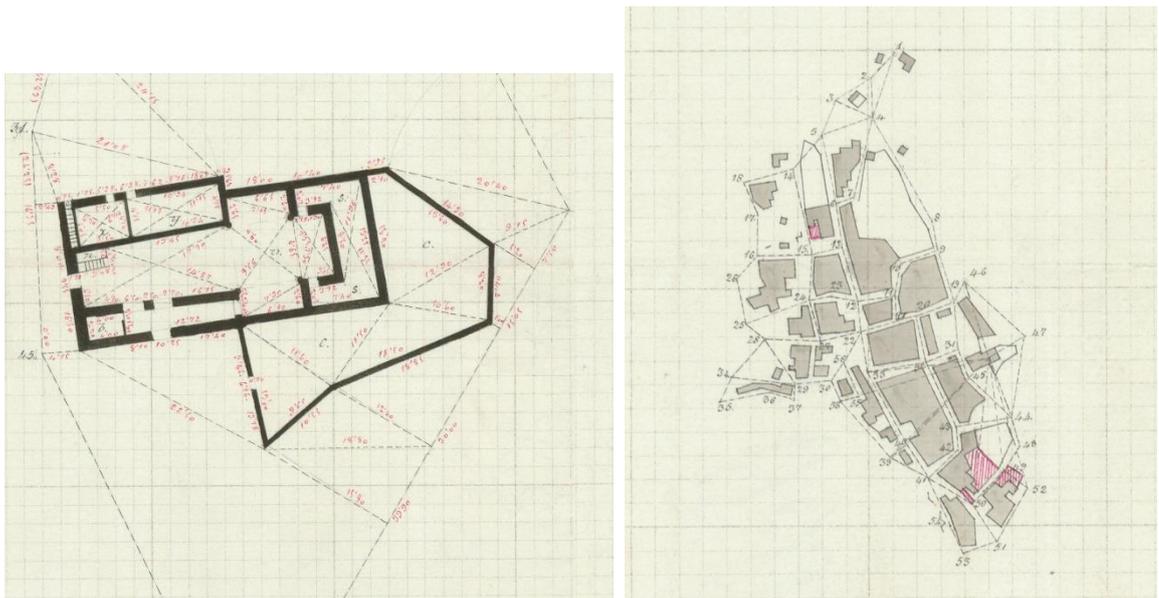
Si bien todos los elementos incluidos en la lista anterior forman parte fundamental del patrimonio Histórico y Cultural de Villar del Olmo dos de ellos son de una importancia capital: la Iglesia Parroquial de Nuestra Sra. de la Antigua y el llamado Tren de los Cuarenta Días y los elementos construidos en su servicio.

### 1.5.3.1. Iglesia parroquial de Ntra. Sra. de la Antigua

Situada en la calle Amargura y dando fachada lateral a la Plaza Mayor que conforma, la parroquia de Nuestra Señora de la Antigua es uno de los edificios que consolida, y crea, el tejido urbano central y el único que se recoge en las topografías más antiguas. Ser trata por tanto de un elemento fundacional que parece crearse al tiempo que la villa. Las Relaciones de Felipe II confirmarían esa hipótesis: "el dicho lugar es antiguo porque la fundación del templo que tiene es antiquísimo y parece ser edificado en tiempo de moros"

Durante la segunda mitad del siglo XVI se llevó a cabo la más importante reforma y ampliación del edificio, con la creación del transepto que le otorga su actual planta de cruz latina.

En una carta enviada al poco tiempo de terminar la Guerra Civil a la Junta Nacional de Reconstrucción de Templos, el cura de Villar del Olmo expresaba su deseo de acogerse a los beneficios del Decreto del 27 de septiembre de 1939 y disposiciones concordantes extensivas para la rehabilitación de la parroquia y subsanar las graves patologías y desperfectos que el tiempo y la contienda habían originado. Contando con el preceptivo informe oficial de no afectación por ningún plan de reforma interior de la población, en abril de 1946 se presentó el proyecto para la reconstrucción de la iglesia, firmado por el arquitecto Javier Barroso.



Imágenes: planta de la parroquia (izquierda) y localización en levantamiento de 1875  
Fuente: Instituto geográfico Nacional

El aspecto actual de la iglesia es fruto de esta reforma, que alcanzó a prácticamente todas las fachadas de la iglesia. La aparición de contrafuertes de ladrillo que debieron erigirse al perderse las naves laterales para contrarrestar los empujes de la cubierta establece un contrapunto con los muros de sillería. También la fachada oeste fue profundamente reformada: se eliminó la torre que daba acceso a la espadaña, se cercenó el cuerpo superior del campanario y se adaptó este elemento al gusto del momento. El vano rectangular y el relieve en forma de arco que organizaban la parte central de esta fachada fueron sustituidos por un óculo. La modesta portada con arco de medio punto pierde importancia respecto a la del acceso sur, un gran vano adintelado entre dos contrafuertes de ladrillo tímidamente cubierto por un tejadillo que apenas vuela 60 cm, sobre el cual se sitúa una pequeña hornacina flanqueada por sendas semiesferas labradas en piedra.

Tiene planta de cruz latina, inscrita en un polígono prácticamente rectangular. Entre la nave central (ligeramente abocinada) y los muros perimetrales aparecían sendas naves laterales y una sacristía. En origen las naves laterales se separaban de la central por ocho columnas de fuste liso de gran tamaño (de las cuales todavía es visible una) y arcos de medio punto, y se cubrió el crucero con una cúpula sobre pechinas.

Sólo la nave de la epístola tiene mayor dimensión en planta, para albergar las capillas laterales. Bajo el coro elevado a los pies se abre la portada de poniente, y tras el presbiterio, la sacristía conforma un cabecero rectangular que alcanza la dimensión de los brazos del crucero.

Próximo a la entrada meridional se hallaba el acceso al cementerio, un recinto poligonal donde fueron trasladadas muchas de las sepulturas desde la cripta-osario

Adosada al brazo sur del crucero, y prolongando su trazado, se levanta la capilla anexa dedicada a la Purísima Concepción sobre parte del terreno que un día ocupó el citado cementerio que rodeaba la cabecera. Según reza la placa de mármol situada a su entrada: "El Ilustrísimo Señor Doctor D. Angel Pérez Villalvilla, Arcediano de la S. I. Metropolitana de Burgos edificó esta capilla en el año 1908". Se trata de un cuerpo cuadrangular de aristas curvas que resalta en el conjunto religioso por su monumentalidad. Se construyó combinando paños de mampostería de piedra caliza con hiladas de ladrillo, este material se emplea también en la cornisa y en las pilastras rematadas por pináculos.

A la capilla se accede desde el crucero a través de un sencillo paso con arco de medio punto. El espacio interior está condicionado por su planta circular, acentuada por las pilastras pareadas de fuste cilíndrico apoyadas en jabalcones. Una cúpula de media naranja cubre el espacio, en el que tres vanos verticales con vidrieras emplomadas de colores se abren en los puntos cardinales para iluminar la estancia y a través de ella el crucero de la iglesia.

### 1.5.3.2. Ferrocarril de los 40 días.

Transcurre por Villar del Olmo parte del trazado del popularmente conocido como Ferrocarril de los 40 Días (o también llamado de los Cien Días o línea Negrín). Así se bautizó a línea férrea que sólo funcionó durante un breve, pero intenso, periodo de la Guerra Civil. Oficialmente se denominó Ferrocarril Estratégico Torrejón-Tarancón y su nombre derivó de la urgencia para construirlo que se trasladó incluso a la publicidad realizada para conseguir voluntarios que trabajasen en su construcción aunque en la práctica se tardó algo más de tres meses en su construcción.

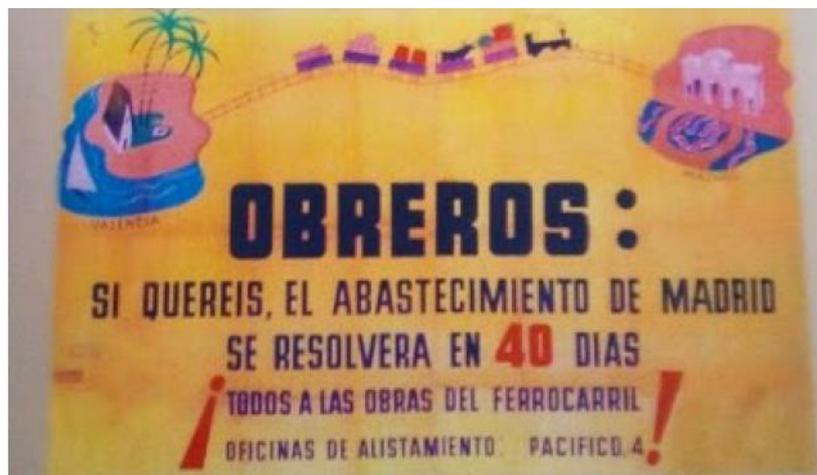


Imagen: Panfleto solicitando la colaboración de los obreros afectos a la causa  
Fuente: Blog de Historias Matritenses 05/2014

El origen del proyecto sobre el Estratégico está en la evolución de la situación bélica que estaba en aquel momento propiciando que Madrid pudiera quedar aislada si se interrumpía la conexión con Valencia a través del corredor de la carretera Madrid-Valencia, actual A-3. Este fue uno de los objetivos de la importante confrontación en la batalla del Jarama que se desarrolló en el mes de febrero de 1937, siendo un punto de referencia de ella el puente Pindoque sobre el río Jarama del ferrocarril de la Azucarera que unía sus instalaciones de La Poveda, en Arganda del Rey, con la estación de Ciempozuelos en la línea Madrid-Andalucía.

El avance de las tropas franquistas cortó la conexión ferroviaria Madrid-Valencia que siempre se había hecho a través de la línea de Andalucía hasta Alcázar de San Juan por lo que el Gobierno de la República buscó una alternativa mediante una línea ferroviaria de nueva construcción que transcurriese por zonas bajo su control impidiendo así el bloqueo aunque esta solución supusiese un rodeo considerable. Pero el punto de arranque inicialmente previsto tuvo que cambiarse más de una vez por los cambios en las posiciones del frente que al acercarse cada vez más a Madrid impidieron realizar el proyecto en la línea de Andalucía.

Finalmente, a mediados de 1937 se toma la decisión de construir el ferrocarril, pero la conexión, como ya hemos recogido, no puede ser en la zona madrileña de la línea de Andalucía, y se pasa a Torrejón, en la Madrid-Barcelona. La necesidad de su urgente puesta en marcha hizo que se quisiese construir en 40 desde el mes de Diciembre en que comenzaron las obras. De este deseo le vino el sobrenombre “de los cuarenta días” pero fue imposible cumplir el objetivo y tardó unos meses más en entrar en servicio, por lo que pasó a conocerse también como “el tren de los cien días”, o “Vía Negrín”, aunque la más conocida y utilizada es la de “Ferrocarril de los cuarenta días” por ser el objetivo inicial.

La parte de trazado que afecta al municipio de Villar del Olmo se incluía en la segunda de las tres partes en las que se dividió el proyecto e incluía el tramo de la estación de “Pozuelo de la República” (actualmente Pozuelo del Rey) sin incluir estación hasta poco después de pasar el apartadero de Villar del Olmo y desde allí hasta a la estación de Orusco de Tajuña.



Imagen: Trazado del Tren de los 40 días  
Fuente: Blog de Historias Matritenses 05/2014

Las circunstancias excepcionales en las que se construyó la línea hicieron que esta se adaptase a los plazos y a las condiciones del terreno a fin de evitar el movimiento de tierras de trincheras, desmontes y terraplenes. Así, los tramos rectos son de escasa longitud, salvo puntuales excepciones. Los edificios de las estaciones se hicieron de reducidas dimensiones construidos en ladrillo para poco más que alojar al personal de circulación, y se establecieron en función de la logística que rodeaba a la línea. Como norma general quedaban lejos de las poblaciones de las que reciben su nombre porque sólo se pensaron para los transportes militares por lo que se colocaron cerca de carreteras o caminos rurales acondicionados. Caso especial es el apartadero de Villar del Olmo, que se situó en lugar de difícil acceso en la zona más difícil del trazado por lo que hubo que construir un camino desde un recodo de la carretera procedente de Campo Real, hoy convertida en camino rural.

Junto con las estaciones y apeaderos las construcciones más destacadas de la línea fueron los túneles que resultaron ser al final más de los inicialmente previstos. De todos los que se ejecutaron, algunos no lo fueron por razones topográficas ya que podían haber sido sustituidos por trincheras, lo que hace pensar que se construyeron expresamente como camuflaje de las locomotoras o convoyes en caso de ataques aéreos. De los 15 realizados 3 se localizan en el municipio de Villar del Olmo:

- Nº 3: 44 m de longitud
- Nº 4: 179 metros (túnel, del Quemado)
- Nº 5: 140 metros (Túnel de Valdeloso)

Están contruidos con materiales pobres y no a todos se les hizo la boquilla de entrada. La característica general es su escaso gálibo lo que obliga en algunos de ellos a establecer respiraderos para la salida del humo de las locomotoras, como es el caso del nº 4 que aún conserva las dos chimeneas con las que fue dotado. De los tres, dos se están manteniendo y acondicionado para habilitar su total acceso mientras que el número 4 permanece bloqueado por su acceso norte y ha sufrido algunos daños por la apertura de la vía verde que transcurre sobre su bóveda.



Imagen: entrada norte al túnel número 3.  
Fuente: archivo datos CAM



Imagen: entrada sur al túnel número 4.  
Fuente: historias.matritenses.blogspot.com



Imagen: entrada norte al túnel número 5, túnel de Valdeloso.  
Fuente: archivo datos CAM

Junto con los tres túneles se construyó en el municipio un apeadero en la zona de difícil acceso que ya hemos comentado. Construido con mampostería rejuntada con cal y todo ello revocado. Tiene una planta rectangular con numerosos vanos en todas sus fachadas. La cubierta, ya desaparecida, era a un agua sobre vigas probablemente de madera, cuya impronta permanece en los muros del edificio. Actualmente está prácticamente en ruinas.



Imagen: Apeadero del tren de los 40 días  
Fuente: datos del archivo de la D. Gral de Patrimonio de la CAM

## 1.5.4. Patrimonio arquitectónico

### 1.5.4.1. El casco histórico

El casco histórico de Villar del Olmo se incluía en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid de 2008 con la categoría definida como grado 4.

De acuerdo con dicho documento, en distintas zonas de la Comunidad de Madrid, se localizan cascos de ciudades que no pueden incluirse dentro de los conjuntos monumentales y que, por el grado de conservación de su arquitectura tradicional, se incluyen en esta categoría los de grado 3 y 4.

La Comunidad tiene numerosos núcleos, principalmente en las zonas más rurales que mantienen tramas, espacios, ambientes y arquitectura de interés. El grado 4 lo integran núcleos de menor entidad, que conservan zonas o espacios de interés si bien han perdido en gran medida la unidad ambiental que tuvieron; las renovaciones y extensiones desafortunadas y una planificación defectuosa han hecho desaparecer una parte de aquel interés que en algunos casos, los más humildes, radicaba en el valor ambiental dado por los tipos populares y en su composición equilibrada de edificación, espacio libre y entorno natural.

El casco urbano de Villar del Olmo tiene varios ejemplos de arquitectura agropecuaria, escolar, institucional, cultural, religiosa, residencial y de obras públicas, que merecen reconocimiento y se incluyen en el tomo XVII "Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid" Editado por la Dirección general de Vivienda y rehabilitación, la fundación Caja Madrid y la fundación Arquitectura COAM.

Actualmente está declarado con protección específica de Yacimiento Arqueológico.

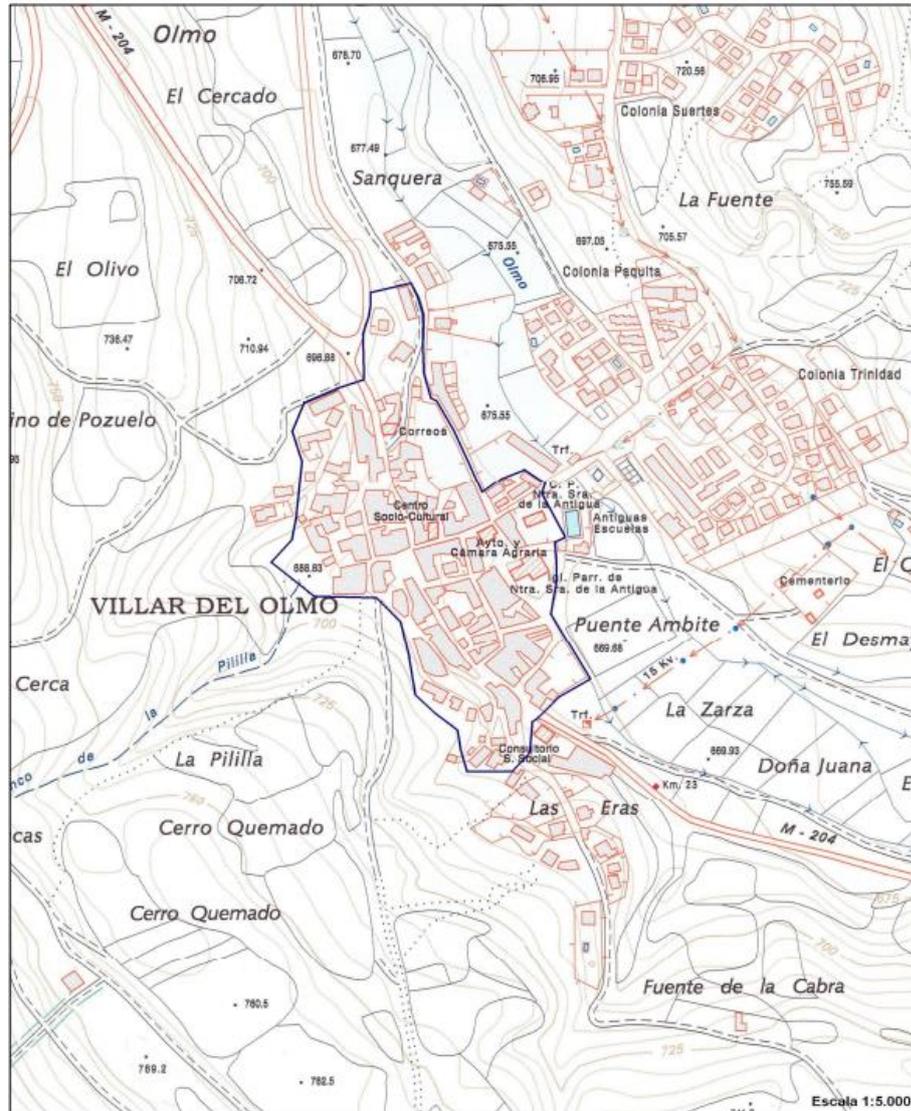


Imagen: Delimitación del Casco Antiguo de Villar del Olmo.  
Fuente: Catálogo regional de Patrimonio Arquitectónico (2008)

#### 1.5.4.2. Vivienda rural vinculada a usos agropecuarios

Al estar atravesado por dos vías pecuarias el casco antiguo de Villar del Olmo, el núcleo original se caracteriza por una trama de calles estrechas e irregulares donde, como pasa en muchos pueblos castellanos, la organización de la vivienda tradicional estaba fijada por las necesidades de los usos agrícolas, sobre todo el cereal y los productos de huerta. Según de los cronistas del siglo XIX, durante la segunda mitad de ese siglo se observa un desarrollo que en apenas cuarenta años duplicó el número de viviendas. Los villarenses vivían en 1888 según Andrés Marín “pobrememente en 180 casas, 171 de un piso y nueve de más”, lo que corrobora el predominio de una tipología de vivienda rural que se habría extendido hasta principios del XX, cuando comienzan a levantarse grandes viviendas en dos plantas en las Calles Madrid y Real, y cuando, debido a la desprotección de los elementos de interés, se comienza la sustitución y la demolición de ejemplos sobresalientes, como ocurrió con la casa que ocupaba la esquina de la calle Estanco con Carlos Ruiz, que a principios de la década de 1970 fue reemplazada por uno de los pocos edificios en altura existentes.

Así también han ido desapareciendo las viviendas rurales asociadas a dependencias agropecuarias, que ocupaban parcelas que podían acopiar y albergar los útiles de labranza al aire libre o en cobertizos. Las parcelas tenían distintos tamaños y se agrupan formando grandes manzanas con alineaciones regulares. En esta tipología era habitual contar con un patio con acceso directo desde la calle, en torno al que se organizaban las estancias de producción. Cuando la vivienda tiene más de una planta, la baja suele tener las zonas de trabajo y almacén, mientras que en la alta se disponen los usos residenciales.

La construcción tradicional recurre a la piedra caliza y al barro que son materiales autóctonos abundantes por lo que se conforman muros de mampostería o tapial, que se emplea en obras menores, generalmente sobre un basamento de piedra para impedir su degradación, dada la absorción de agua que se produce en los muros de tapial.



Imagen Vivienda de la c Pililla, 1.  
Fuente: archivo de datos CAM

#### 1.5.4.3. Casas excavadas

Además de esta tipología de vivienda rural, en Villar del Olmo hay un conjunto significativo de viviendas excavadas, una tipología que no es exclusiva del municipio y está en un extremo opuesto en lo que a características tectónicas se refiere. El origen de estas cuevas no está totalmente claro, y mientras que algunos autores lo sitúan en el siglo XIX, para otros se remonta hasta el siglo XVI e incluso al medievo.

De hecho, en algunas zonas del municipio aún permanecen galerías que comunican propiedades por galerías subterráneas y no es raro encontrar zonas excavadas en el terreno bajo las viviendas en las que hay diferencia de cota entre sus fachadas, que se usan como almacén de herramientas, carbón o alimentos.

El número de viviendas excavadas fue aumentando hasta que a mediados del siglo pasado empezó a disminuir y a finales del siglo pasado se redujo casi hasta desaparecer.

Las principales razones que impulsaban a construir esta solución por parte de las familias con menos recursos económicos, casi siempre jornaleros o labradores, eran lógicas. Por un lado, el terreno actúa como aislamiento, y conserva la temperatura con pocas variaciones entre invierno y verano, y por otro lado, el coste de la solución era reducido puesto que no había que aportar materiales. Además, la composición geológica de las laderas del valle del Arroyo de la Vega, con abundantes yesos y arcillas, tiene las características idóneas para este tipo de realización: adecuada consistencia del terreno que permite su excavación por medios manuales, buena protección frente al agua y un rápido endurecimiento por pérdida de humedad que impide los desprendimientos tras la excavación.

La distribución es la habitual en esta tipología: en la primera crujía, con luz y ventilación directa al exterior se situaban el vestíbulo y, a ambos lados, la estancia común que incluía la cocina, presidida por un hogar que cuya chimenea se veía desde el exterior, y al otro lado un dormitorio. En paralelo a la primera crujía aparecían otras tantas en una segunda crujía ya interior para alcobas y almacenes para enseres o aperos de labor. No era raro que las casas tuviesen terceras o cuartas crujías, llegando incluso a extenderse hasta propiedades colindantes.

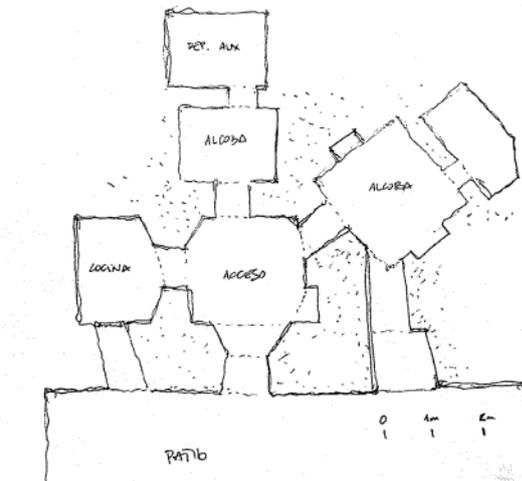


Imagen: distribución de vivienda en calle Olmo, 20. Croquis de Enrique Krahe.  
Fuente: Arquitectura y Desarrollo Urbano CAM tomo XVII

#### 1.5.4.4. Colonias y barrios

A finales de los años 50 del siglo XX, varias colonias de vivienda unifamiliar de muy diferentes características y tipologías comenzaron a ocupar las laderas de la margen oriental del Arroyo de la Vega, donde tradicionalmente no se había extendido tejido urbano del caserío tradicional. Comenzó así un desarrollo que aún hoy no está totalmente. La primera fue el Barrio Nuevo, formado por cuarenta viviendas unifamiliares adosadas en parcela de aproximadamente 50 m<sup>2</sup>, con viario por ambos frentes de parcela y acceso directo desde la calle sin acerado. Se construyeron en ladrillo visto por el Ministerio de Vivienda a mediados de los años 1960 para cubrir la demanda entre los más desfavorecidos, pero algunas de ellas han acabado como segundas residencias.

En las cercanías del Barrio Nuevo se construyeron otros conjuntos de vivienda unifamiliar, uno de los cuales, la Colonia Paquita fue concebida ya inicialmente como segunda residencia, con parcelas de alrededor de 250 m<sup>2</sup> y proporción alargada, en hileras que se extienden hasta la vega del arroyo. Mayores y más dispersas son las colonias Trinidad y Las Suertes, con viviendas unifamiliares aisladas de tipologías variadas y que se sitúan alrededor del antiguo Barrio Nuevo. Las parcelas de forma irregular se ordenan en el territorio de acuerdo con calles fuertemente condicionadas por la topografía y los caminos preexistentes, con ramales en fondo de saco, que establecen retranqueos ajardinados respecto a los linderos.

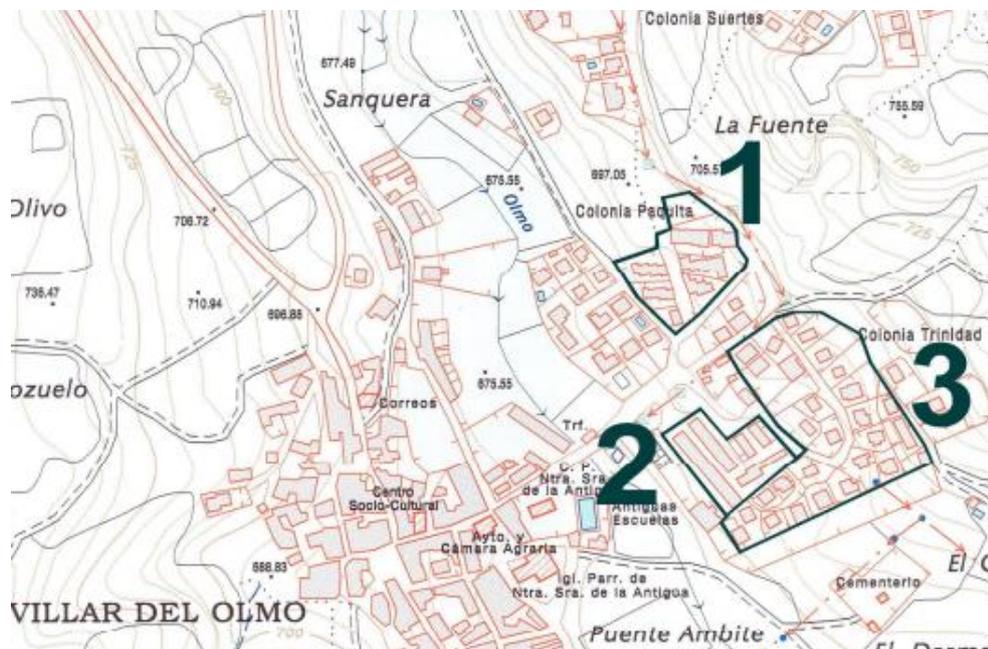


Imagen: localización de 1, Colonia Paquita 2, Colonia Barrio Nuevo y 3, Colonia Trinidad  
Fuente: Catálogo regional de Patrimonio Arquitectónico (2008)

### 1.5.5. Patrimonio etnográfico

“El patrimonio etnográfico está compuesto por todos los bienes muebles, inmuebles, inmateriales, espacios o elementos que constituyan testimonio y expresión significativos de la identidad, la cultura y las formas de vida tradicionales de la Comunidad de Madrid” (Artículo 73 de la ley 08/2023)

#### 1.5.5.1. Chozos y refugios

Forman parte de dicho patrimonio “Los bienes muebles e inmuebles ligados a las actividades productivas preindustriales tradicionales y populares, a las actividades primarias y extractivas, hidráulicas, a la recolección y a las actividades artesanales tradicionales.”

Las numerosas cañadas que transcurren por los municipios de Corpa, Olmeda de las Fuentes, Villar del Olmo y Valdilecha, dejaron testimonios de la actividad ganadera y pastoril, que en sus diversas manifestaciones ha marcado la cultura y el folclore populares. En su vertiente más tectónica, hay construcciones auxiliares (chozos y corrales para el ganado, chozos para agricultores, canteros, leñadores o caleros) que salpican la Alcarria de Alcalá.

Debido a que su morfología y distribución presentan caracteres homogéneos, los municipios anteriores forman una unidad de trabajo, que en el año 1990 fue base del primer catálogo detallado de este tipo de refugios y abrigos en la Comunidad de Madrid.

Las edificaciones están en distintos estados de conservación por lo que de algunos sólo resultan reconocibles las trazas de la planta, mientras que otros no presentan casi desperfectos. Tanto en Villar como en municipios colindantes es frecuente la existencia de “majanos” que son amontonamientos de piedra sin otro fin que retirar las que aparecen las extensiones cultivables par que no estorben en las labores. Este es el material que se emplea para hacer los muros de mampostería (colocada en seco o tomada con diferentes morteros) y las cúpulas realizadas por aproximación de hileras, ambas técnicas constructivas populares y tradicionales ampliamente extendidas.

En Villar del Olmo se han localizado más de una veintena de chozos de distintos destinos (algunos de los cuales están dentro de la zona de la Armada y no han sido inventariados) lo que significa un gran patrimonio y una privilegiada fuente para el estudio de los flujos migratorios, hábitos e incluso tamaño y calidad de las cabañas ganaderas.

Fueron utilizados por pastores y labradores como refugio temporal o para guardar enseres y aperos, y no se considera que estas elementales construcciones hayan tenido nunca caso un uso residencial.

La zona suroeste del término, a ambos lados de la carretera M-232 en las proximidades del término de Valdilecha, tiene una de las mayores concentraciones de chozos y corrales de la Comunidad de Madrid. Y aunque transcurren cañadas de importancia no hay una relación directa entre las vías pecuarias y la localización de los corrales y chozos, aunque a veces están cerca.

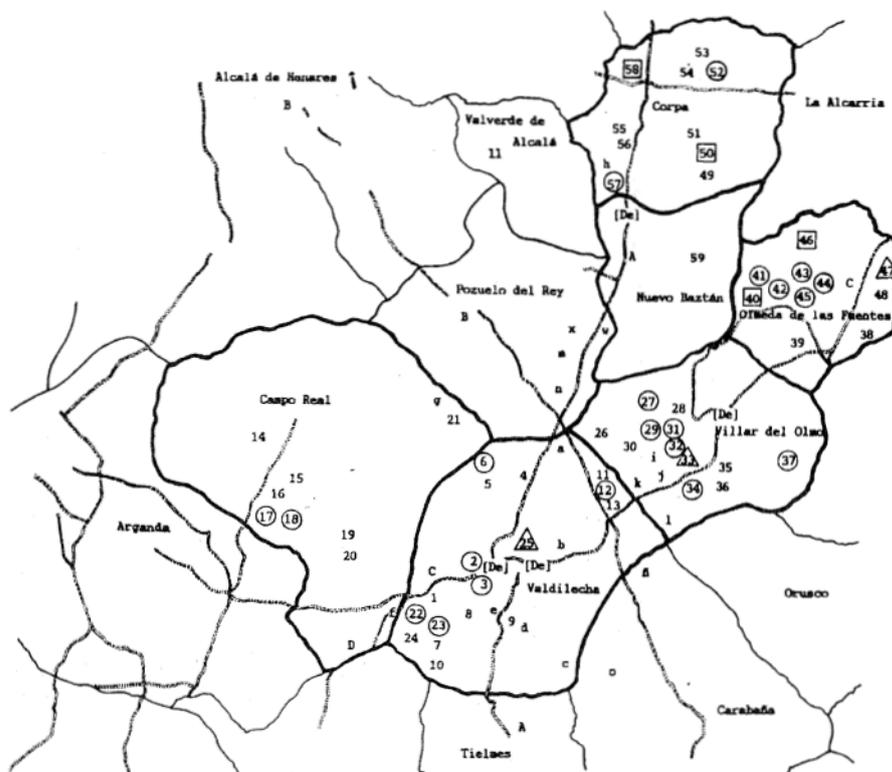


Imagen: Mapa de ubicación de distintos chozos y construcciones en Villar del Olmo y términos vecinos.  
Fuente: Anales Complutenses, 2005.

Se asocian al uso ganadero aquellos chozos que poseen un corral en sus inmediaciones, y se llaman “de agricultor” a los que se encuentran completamente aislados. Aunque se han localizado varios chozos de planta rectangular, con cubierta plana asociados a corrales y a terrenos de labor (frecuentemente viñedos), la tipología dominante en el municipio es la de chozo de planta circular situado en la esquina del corral o bien exento pero muy próximo. A este tipo pertenece el más estudiado de los ejemplos: el “Chozo de los Castaños”, así llamado por encontrarse en el paraje homónimo, a unos 4 km del pueblo, entre los caminos de Carabaña y Orusco.

El chozo está construido en piedra, revocada tanto al interior (circunstancia muy poco habitual) como al exterior, y se cubre con una falsa cúpula realizada por aproximación de hileras que deja un óculo en su clave para permitir la salida del humo. Un camino separa el chozo de los corrales anejos, cuya planta rectangular, de unos 18 por 20 m, está dividida en dos partes, y en una de ellas hay un pequeño establo para mulas pegado al muro.



Imagen: Chozo de los Castaños

Fuente: archivos fotográficos del Ayto. de Villar del Olmo

#### 1.5.5.2. Vías pecuarias

De acuerdo con el artículo 74 de la Ley 08/2023 forman parte del patrimonio etnográfico

*g) Bienes muebles o inmuebles relacionados con el transporte, acarreo y comercio, especialmente las redes de comunicaciones tradicionales. Se incluye dentro de este conjunto a los caminos reales, las eras de trillar de carácter comunal, siempre que conserven de forma suficiente su traza, aspecto, carácter, formalización y pavimento tradicional*

Por tanto, se pueden considerar las Vías Pecuarias como parte del patrimonio etnográfico de Villar del Olmo por la propia definición de la ley y por la importancia que tienen en la propia configuración y desarrollo del municipio.

#### 1.5.6. Patrimonio arqueológico

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

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

Su protección se regula en el CAPÍTULO I. Patrimonio arqueológico y paleontológico y en concreto de los artículos 56 a 76 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid y según las Normas Específicas desarrolladas en las Normas Urbanísticas y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Comunidad de Madrid.

A continuación tabla se recogen los yacimientos arqueológicos documentados en Villar del Olmo:

Código	Nombre	DESCRIPCIÓN
CM/000/0092	Junto a Fuente Almunia	Hábitat de "fondos de cabaña" de la edad del bronce. Al realizarse las obras en la carretera comarcal de Nuevo Baztán a villar del olmo, en una trinchera cercana a la "Fuente de la Almunia", en el pretil norte de la carretera, se observan tres "fondos". Aproximadamente 155 metros al sur, también se identificaron posibles fondos en el corte de la carretera. El material cerámico está confeccionado a mano, no decorado, corresponde a la edad del bronce.
CM/000/0227	Nuevo Baztán	El Conjunto Histórico incluye, entre otros elementos, el palacio, la iglesia, diversas plazas y fuentes, un palomar, la huerta del palacio y un olivar situado en el lado este del palacio.
CM/000/0281	Ferrocarril de los 40 Días	
CM/179/0004	La Pinada / Pililla	Plantación de pinos de uso público. Únicamente se han detectado elementos constructivos cuadrangulares en piedra y ladrillo, en la cota superior, posiblemente de época moderna. No se observan restos constructivos antiguos o medievales, solamente algunos trozos de teja curva y fragmentos de cerámica en las zonas más erosionadas. En la ladera oeste existió una cantera antigua para la extracción de piedra caliza.
CM/179/0007	Ladera Ecurrizado	Prospección arqueológica El yacimiento se encuentra en un olivar y viñedo prácticamente perdido. No se observan restos constructivos. Únicamente se conservan ciertas defensas naturales en caliza. Parte está afectado por la explotación de una cantera. El material cerámico recogido es escaso. Los fragmentos se han clasificado como pertenecientes a diferentes épocas: edad del bronce-celtibérica-medieval-moderna.
CM/179/0008	Senda Galiana	Vía Pecuaria. Está oculta bajo las calles. La senda recorre el término municipal de oeste a este, pasando por el centro de la localidad. El recorrido es de unos 5,800 a 6 km. El ancho, según tramos, de 3,50 a 6 m. de longitud. En algunas zonas el ancho es menor de 3 m. En la zona este, pasado el pueblo, es de obra de lajas y piedra caliza.
CM/179/0009	Barranco del Gindo	Yacimiento arqueológico de la Edad del Bronce Fragmentos fabricados a mano de la edad del bronce, más una lámina de sílex. Algunos decorados en el borde. Posibles formas de cuencos y grandes vasijas. Prospección Arqueológica se han dibujado algunos fragmentos.

Código	Nombre	DESCRIPCIÓN
CM/179/0010	Barranco del Gindo	Prospección Arqueológica. Al realizar la prospección no se detectó la presencia de restos constructivos ni muros. Únicamente bancales modernos. Tampoco se observó la presencia de manchas de tierra oscura, o la presencia de ceniza. Posiblemente se trate de un asentamiento aislado, al aire libre. En superficie se observa abundante piedra caliza.
CM/179/0011	El Hundido	Durante los trabajos de prospección no se documentaron vestigios de construcciones, muros o restos de manchas de ceniza. Su ubicación en el pretil del páramo y su situación estratégica hacen, de su entorno natural con farallones de roca caliza, el lugar elegido para ubicar un poblado pequeño de la edad del bronce. En la actualidad, es terreno yermo que únicamente permite el cultivo de cereal. En ladera aparecen pequeños pinos de repoblación.
CM/179/0012	Fuente del Quemado	Fuente. Posible Siglo XVIII-(XIX). Ubicada en el Ramal de la Vereda del Camino del Campo, próxima al trazado del Tren de los 40 Días, la fuente abrevadero del Quemado es un sencillo vaso de aproximadamente 3,2 metros por apenas un metro de ancho construido con sillares de piedra. Junto a la fuente, destaca un banco de mampostería que permitía reposar a los pastores del Muy Honrado Consejo de la Mesta que durante siglos hicieron uso de este abrevadero.
CM/179/0013	Morete	Yacimiento de la Edad del Bronce. En la actualidad, el yacimiento de la edad del bronce debe estar casi desaparecido. Zona de vertedero-cantera de piedra caliza. No se observan restos o vestigios constructivos antiguos. La zona suroeste presenta afloraciones calizas que le debieron dar al asentamiento del bronce un carácter defensivo. La zona oeste presenta una barranquera junto a la carretera que lleva de campo real a Villar del Olmo, en la que también se encuentra el yacimiento nº 179011, también de la edad del bronce.
CM/179/0014	Los Nueve Olivos	Yacimiento de la Edad del Bronce. Restos cerámicos. En el trabajo de prospección no se documentaron restos constructivos ni muros, únicamente bancales para la plantación de olivos, ya perdidos. Tampoco se detectaron huellas de fuego o ceniza. Se trata de un posible asentamiento de la edad del bronce en ladera: un poblado al aire libre. En otra zona, la más alta, aflora la roca arenisca que le confiere también un carácter estratégico al asentamiento. Entre los olivos - ya arruinados- comienzan a aparecer plantas de monte bajo.

Código	Nombre	DESCRIPCIÓN
CM/179/0017	Km. 24 Carretera M-204	Vestigios cerámicos. No se observan restos constructivos visibles ni muros de época antigua. Tampoco se han visto vestigios de cenizas o manchas oscuras de posibles "fondos de cabaña". Las afloraciones rocosas en parte de la ladera le confieren un carácter defensivo.
CM/179/0020	La Gallarda	Asentamiento Rural. A lo largo de la prospección, tanto en la zona de olivar como en la de viñedo, no se observan restos de edificaciones, muros ni manchas de ceniza o tierra oscura. Posiblemente se trate de un asentamiento al aire libre aislado. En cuanto a la edad moderna, los vestigios pueden corresponder a un edificio de tipo rural.
CM/179/0023	El Cercado	El material detectado iría desde la edad del bronce pasando por la edad media hasta moderna contemporánea. La zona donde más abundancia de restos se localizan es la más próxima al pueblo de Villar del Olmo, cercana al ángulo en el que se unen las carreteras de Alameda de las Fuentes y Nuevo Baztán. No se observan restos constructivos ni alineaciones de piedras o muros. No tiene defensas naturales ni escarpes. La zona en parte está cultivada con cereal y olivo, y en parte está yerma y abandonada.
CM/179/0024	Monte del Señor	Asentamiento al aire libre. Durante la prospección no se documentaron restos o vestigios de muros o construcciones en piedra que evidencien edificaciones. Posiblemente se trate de un yacimiento aislado, al aire libre, de "fondos de cabaña". En los alrededores y hacia el sur está la trinchera del antiguo ferrocarril.
CM/179/0025	La Cara	No se documentaron vestigios constructivos. La vegetación del bosque, soto-bosque y las tierras de los desmontes de las trincheras del antiguo ferrocarril han debido dejar oculto parte del yacimiento, no apreciándose restos o vestigios constructivos apreciables en superficie. La carretera debe cortar parte del yacimiento. Además quedan testigos de encinas, carrascas y quejigos.
CM/179/0026	El Berral	Posible poblado al aire libre de "Fondos de Cabaña".
CM/179/0027	El Moral	Posible poblado aislado de la edad del bronce, junto a un asentamiento rural moderno y contemporáneo. A lo largo de las parcelas se localizaron numerosas piedras en superficie. No se hallaron muros ni construcciones antiguas, sólo algunos testigos de bancales de piedra en mampostería caliza. No se observan construcciones ni antiguas ni recientes, sólo fragmentos de teja curva actual y fragmentos cerámicos, lascas y lascas de sílex.

Código	Nombre	DESCRIPCIÓN
CM/179/0029	Casco Histórico de Villar del Olmo	
CM/179/0032	Calera del Camino de Orusco	Antiguos hornos en los que se cocía la piedra caliza para obtener la cal utilizada para pintar las casas y otros usos constructivos. Estos restos son testigos de la gran actividad calera que existió en el municipio.
CM/179/0055	Ermita de San Sebastián	Antigua ermita hoy desaparecida dedicada a San Sebastián (protector contra la peste). De planta rectangular, estaba construida en piedra y argamasa, como atestiguan los restos aún reconocibles de su cimentación. En superficie se observa gran cantidad de fragmentos de tejas y otros restos constructivos.
CM/179/0060	Calera del Llanillo	Estructura circular excavada y abiertas en la parte superior, con algunos orificios en la parte inferior, y cuyas paredes suelen conservar restos blanquecinos de la cal. Se sitúa en un doble cráter sobre una loma, posiblemente artificial, responde a la necesidad de proteger de las corrientes de viento el proceso de elaboración que podría verse afectado por el ritmo de la combustión. Una pequeña puerta con un arco de medio punto permite la introducción de leña o carbón.
CM/179/0077	Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de La Antigua	El inmueble forma parte del yacimiento arqueológico documentado CM/0179/029 Casco Histórico de Villar del Olmo.

Yacimientos Arqueológicos o Paleontológicos.

Fuente: Datos ofrecidos por la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

## 1.6. Infraestructuras territoriales

### 1.6.1. Red de Abastecimiento

El Canal de Isabel II abastece de agua al núcleo central del municipio, con el que tiene firmado un convenio de gestión de los servicios de abastecimiento y saneamiento de fecha 6 de junio de 2012. Tanto el servicio de aducción como el de distribución lo realiza el Canal de Isabel II.

La abducción general se realiza a través de la nueva red de impulsión desde el depósito de Arganda del Rey a Villar del Olmo, desarrollada en el Plan especial de 2007. El Plan Especial tenía por objeto la ejecución de las obras de refuerzo de suministro de varios municipios entre los que se encontraba Villar del Olmo, la solución planteada reduce las distancias a recorrer y ajusta las bombas de impulsión. La nueva abducción conecta con el depósito DT.55RR-49 (CO7970) de 750 m<sup>3</sup> de capacidad desde el que conecta con la red municipal de distribución.

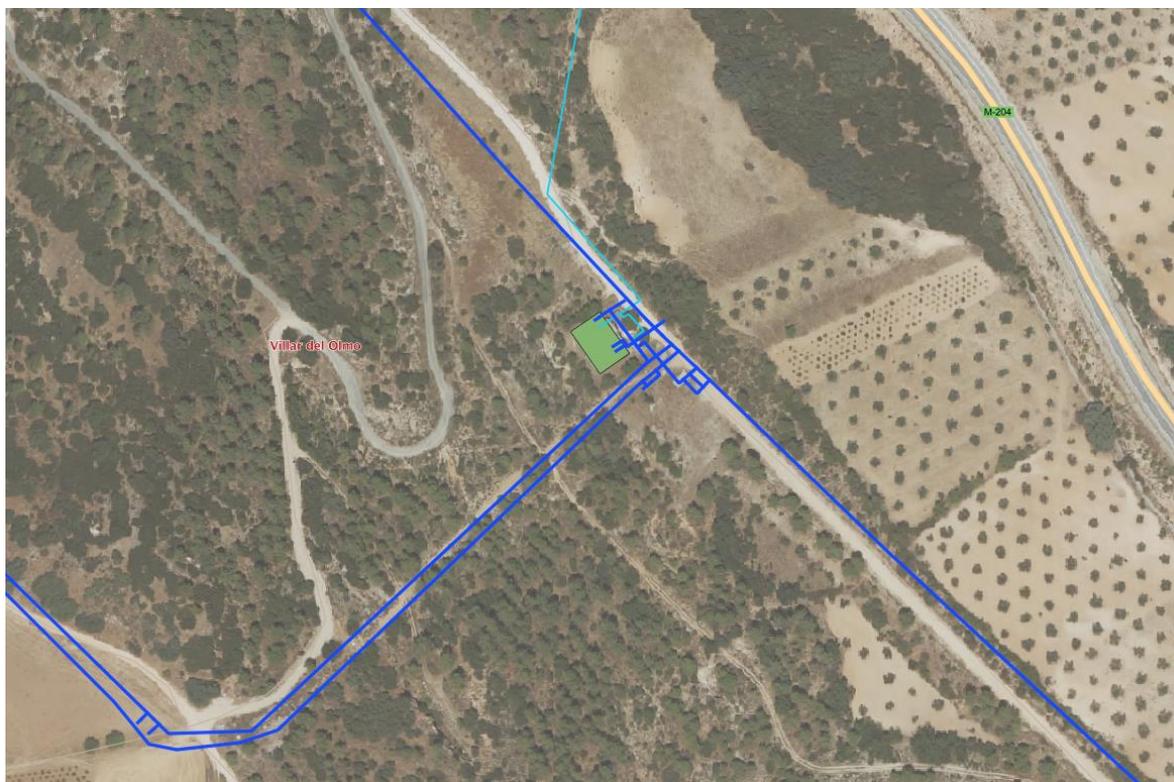


Imagen: localización de depósito regulador de Villar del Olmo.  
Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por CYII

Respecto al **abastecimiento de agua en Eurovillas**, CYII y la entidad de conservación firmaron en fecha 29/07/1999 un Convenio denominado “Convenio de Colaboración en la Gestión Comercial entre la Urbanización Eurovillas de Nuevo Baztán y Villar del Olmo y el Canal de Isabel II”, en virtud del cual el CYII, que se ha subrogado en dicho Convenio, abastece con agua para consumo humano el Depósito principal de la urbanización desde la Red General de la Comunidad de Madrid, en la modalidad de abonado único. El mantenimiento y conservación de la red de distribución se realiza actualmente por la entidad representante de la urbanización y la Sociedad Canal efectúa la gestión comercial de dicho servicio (contratación, lectura de contadores, facturación y gestión de cobro).

La red para la prestación de agua en la urbanización quedó obsoleta y resultaba disfuncional e insuficiente lo cual entraña, entre otros, los siguientes problemas:

- Diseño deficiente, lo que comporta dificultades de mantenimiento y propensión de fraudes.
- Gran parte de la red no discurre por los viarios de la urbanización, sino que discurre por espacios privados, como las traseras o medianerías de las parcelas, incluso por las zonas internas de las mismas.
- Estado deficitario debido a su antigüedad y materiales.
- Pérdidas abundantes de agua por su mal estado y precariedad de materiales, lo que redundaría en un aumento en el coste que soportan los vecinos.

A esto hay que añadir el Informe de 5 de julio de 2017, de la Dirección General de Salud Pública, de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid, que, con relación al abastecimiento de agua de consumo humano en el ámbito de Eurovillas, entre otras cuestiones, concluye lo siguiente:

*“Las condiciones higiénico-sanitarias de las instalaciones son adecuadas, a excepción del estado en que se encuentra la red de distribución, presentando averías frecuentes con el consecuente riesgo de contaminación del agua. El gestor de la red deberá fijar una fecha límite para la renovación total de la red general de distribución”.*

Ante esta situación los ayuntamientos de los municipios donde se localiza la urbanización instaron por razones de eficacia, optimización de los recursos hídricos, seguridad en el servicio y mejora del suministro de agua, y solicitaron que el CYII *“diseñase y estableciese una nueva red de infraestructuras hidráulicas que permita una gestión óptima del servicio de abastecimiento y su prestación con los adecuados estándares de calidad, todo ello de conformidad con la normativa técnica que aplica a este tipo de instalaciones”.*

Como consecuencia de este proceso, en 2017 se firmó la adenda al convenio de gestión para *“la gestión técnico-comercial del servicio de distribución de agua en la urbanización “Eurovillas”, entre el ente público Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo y la Entidad Urbanística de Conservación “Eurovillas”*

La Adenda tiene por objeto *“regular las condiciones según las cuales se amplía el ámbito de gestión acordado en los Convenios de Gestión Integral celebrados entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y los ayuntamientos, así como el diseño y establecimiento, conforme a la Normativa Técnica que aplica el CYII, de una red de infraestructuras hidráulicas que permita una gestión óptima del servicio de abastecimiento de agua de consumo humano a domicilio en el ámbito de la Urbanización “Eurovillas” y su prestación con los adecuados estándares de calidad y la gestión técnico comercial del servicio de distribución de agua de consumo humano por parte del Canal de Isabel II.*

Actualmente continúa la renovación de la red de abastecimiento por parte del Canal y esta realizado, según los datos facilitados por la entidad, un gran porcentaje. Se mantiene como depósito regulador el existente situado en el municipio de Nuevo Baztán y desde el que se distribuye a toda la urbanización.

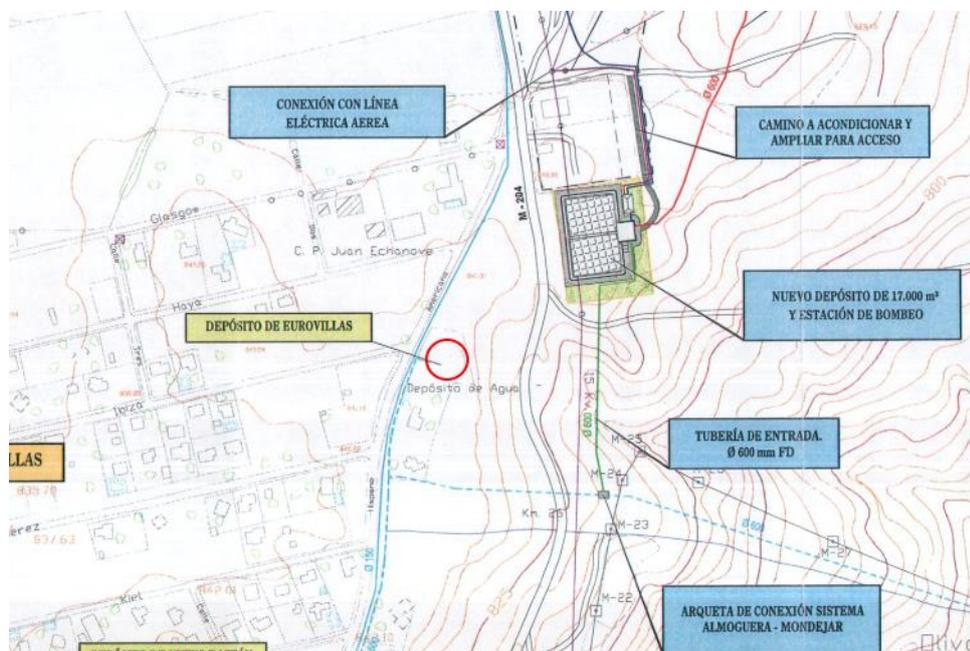


Imagen: Localización del depósito de regulación de la abducción de la urbanización de Eurovillas  
Fuente: Proyecto de construcción del depósito de Nuevo Baztán (2008)

En la imagen anterior, recogida en los planos del proyecto de construcción del depósito de Nuevo Baztán del año 2008, se recoge la localización del depósito así como su conexión con las redes de suministro de agua.

## 1.6.2. Red de Saneamiento

Como ocurre con la red de abastecimiento, la red de saneamiento presenta dos situaciones diferenciadas: por una parte la del casco central y por otra la de la urbanización.

El saneamiento del casco central de Villar del Olmo se presta de forma compartida por parte del Ayuntamiento y del Canal de Isabel II. El servicio de alcantarillado es de propiedad y servicio del Ayuntamiento, y el servicio de depuración es de propiedad y servicio el Canal de Isabel II. La relación entre ambas entidades se rige por el convenio para la prestación del servicio de Alcantarillado en el municipio de Villar del Olmo, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Villar del Olmo, de 25 de abril de 2012.

La red de saneamiento del casco urbano confluye en el emisario entendido tal y como se define en el Decreto 170/1998: *conducciones que transportan las aguas residuales urbanas procedentes, al menos, de un municipio distinto de aquel por el que discurre su traza, hasta la correspondiente estación depuradora de aguas residuales.*

El emisario transcurre casi paralelo o siguiendo el curso del arroyo del Val saliendo por el sur de la localidad. En la confluencia del arroyo del Val con el río Tajuña, próximo a la conexión de las carreteras M-215 y M-204, el colector deriva por medio de un emisario en la Estación Depuradora Conjunta de Ambite.

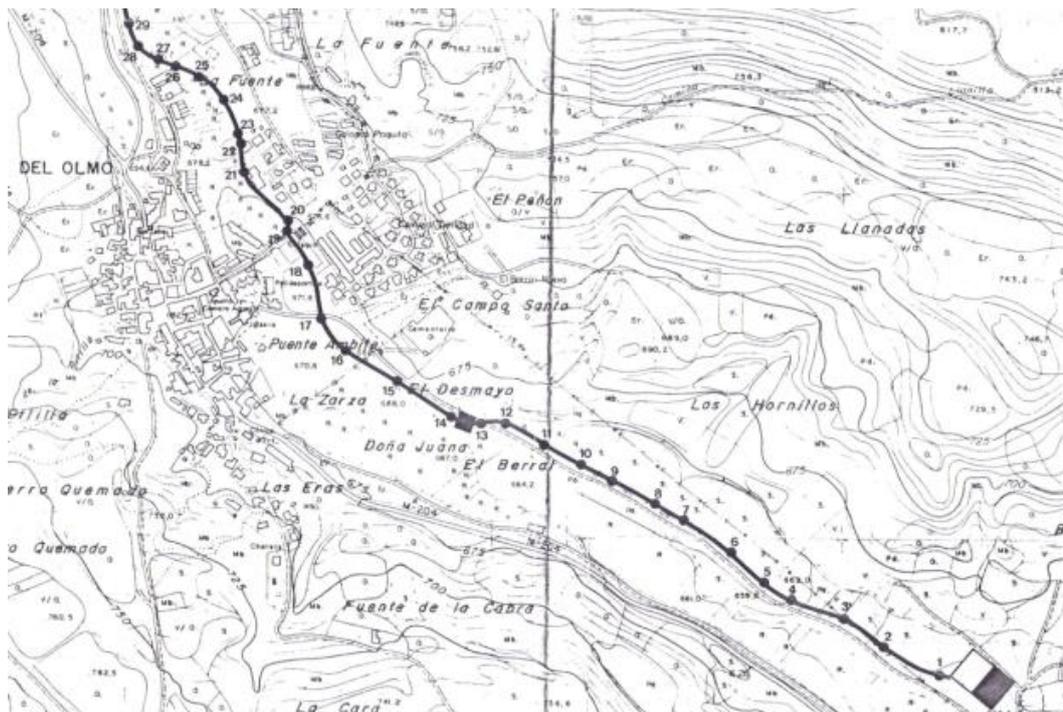


Imagen: trazado del emisario que transcurre por el núcleo de Villar del Olmo  
Fuente: Proyecto de emisarios de los TM de Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes y Villar del Olmo (1995)

La EDAR Conjunta de Ambite da tratamiento a los caudales generados provenientes de Ambite, Olmeda de las Fuentes y Nuevo Baztán. La tiene con unas instalaciones que ocupan unos 10.000 m<sup>2</sup> con las siguientes características:

- caudal de entrada: 3.793 m<sup>3</sup>/día
- habitantes equivalentes de diseño: 18.412 h.e
- Proceso agua/fangos: BAP (biológico de aireación prolongada) C (deshidratación centrífuga)

La EDAR Conjunta de Ambite se localiza en este municipio, a poco más de un km del límite oeste de su término municipal, al sur de la M-215, al oeste del río Tajuña y al norte del arroyo del Val en la zona donde ambos cursos se encuentran.



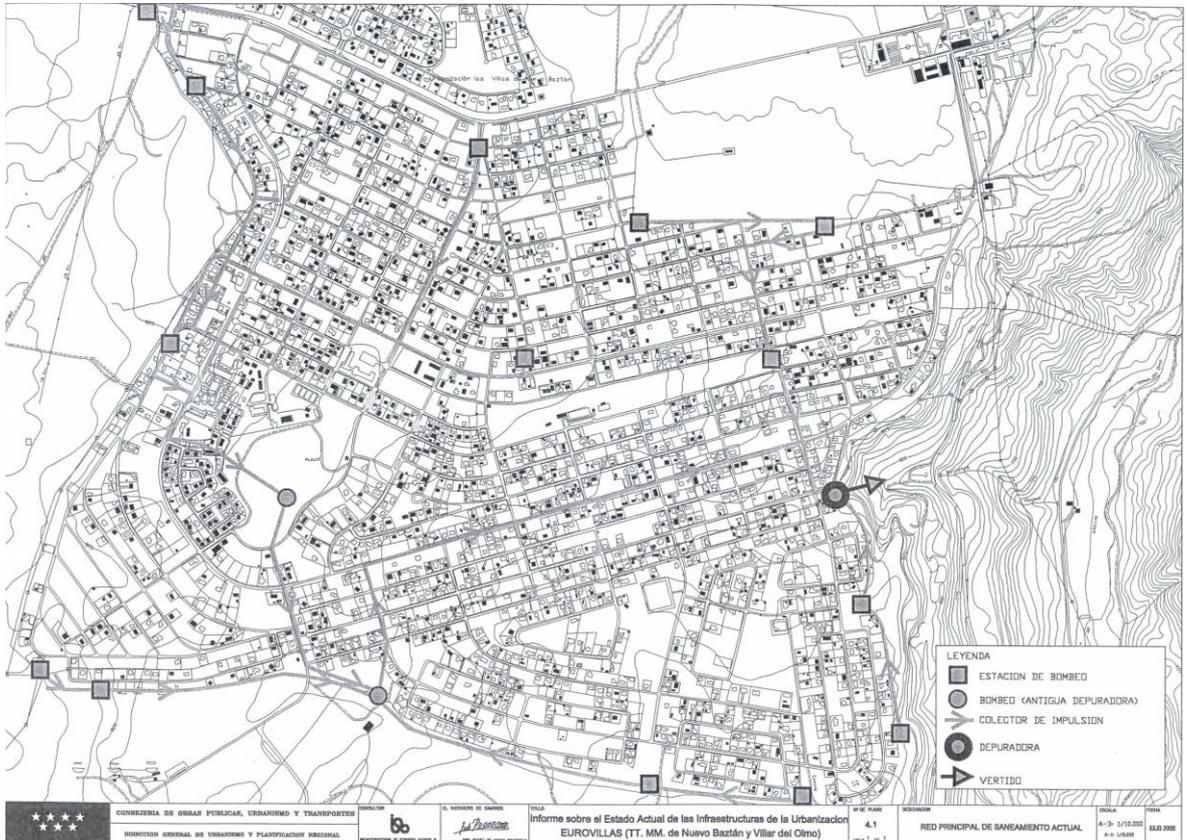
Imagen: localización de la EDAR Conjunta de Ambite.  
Fuente: elaboración propia

Por lo que respecta al saneamiento de la urbanización Eurovillas la situación es similar a la existente con el abastecimiento de agua. Los problemas económicos de la empresa promotora interrumpieron el desarrollo de las obras de urbanización que fueron continuadas por los propietarios sin el rigor suficiente.

En el año 2000, la entonces Dirección General de Urbanismo Y Planificación Regional de la CAM, consciente de los progresivos conflictos urbanísticos y de infraestructuras que ha tenido y tiene el desarrollo de Eurovillas decidió acometer dos estudios sobre las infraestructuras de la urbanización. El primero estaba dedicado al estudio del estado de las infraestructuras y el segundo, derivado de este, a las posibles mejoras a realizar. En la página 2 del documento de análisis se recoge lo siguiente:

*“El saneamiento es muy insuficiente, asimismo con carencia de sistemas generales adecuados (existencia de 16 bombeos parciales), deterioro de materiales, infra dimensiones, trazas muy superficiales y por interior de parcelas, contaminación potencial, etc.” (Informe sobre el estado actual de las Infraestructuras de la Urbanización EUROVILLAS, municipios de Nuevo Baztán y Villar del Olmo)*

En la descripción más detallada se recogen de la red construida sobre una gran superficie teóricamente de gran planitud. Pero cuya ladera oriental vierte al arroyo de la Vega y la occidental a la cuenca alta del arroyo del a Cueva. La excesiva adecuación del viario a los terrenos iniciales ha perjudicado el trazado de la red que ha resultado muy sinuosa e irregular. Hay calles paralelas con pendientes contrarios, puntos bajos no coincidentes con encuentros de calles, excesivos cambios de pendientes lo que acaba por crear una red desordenada consecuencia de un proceso descontrolado y carente de planificación. Cabe recordar que hay en la red principal 16 bombeos y que algunos de ellos están muy próximos.



Plano: Red principal de Saneamiento. Informe Estado Actual de Infraestructuras de la urbanización Eurovillas. (año 2000)  
Fuente: visor urbanístico CAM

En el plano anterior perteneciente a los estudios realizados en 2000, el saneamiento se dirige a una antigua depuradora desde la que se realizaba el vertido. Los estudios y propuestas de mejora no se materializaron en una renovación de redes por lo que en el año 2020 el área de planeamiento del Canal de Isabel II realizó un nuevo Estudio Técnico Económico para el Saneamiento de la urbanización Eurovillas.

El estudio se realizó a petición de los Ayuntamientos de Villar del Olmo y Nuevo Baztán, tras la reunión mantenida con Canal de Isabel II el 31 de julio de 2019. Su objeto fue valorar las infraestructuras necesarias para la renovación de la red de alcantarillado de la urbanización, así como analizar las conexiones actuales al Sistema de Saneamiento “Conjunta de Ambite”, gestionado por el propio Canal de Isabel II.

### Sistema de depuración existente en la urbanización.

De acuerdo con lo que se recoge en el informe de 2020, las aguas residuales domesticas de la urbanización “Eurovillas”, tras incorporarse a la red de alcantarillado municipal de Nuevo Baztán, son transportadas por el Colector-Emisario de Nuevo Baztán del Sistema de Saneamiento “Conjunta de Ambite”, para finalmente ser tratadas en la EDAR “Conjunta de Ambite”, situada en el término municipal que le da nombre.

En la siguiente imagen se recoge el plano de conexión de la red de alcantarillado de “Eurovillas” a Nuevo Baztán y a su vez al colector A2 del Sistema de Saneamiento “Conjunta de Ambite”.

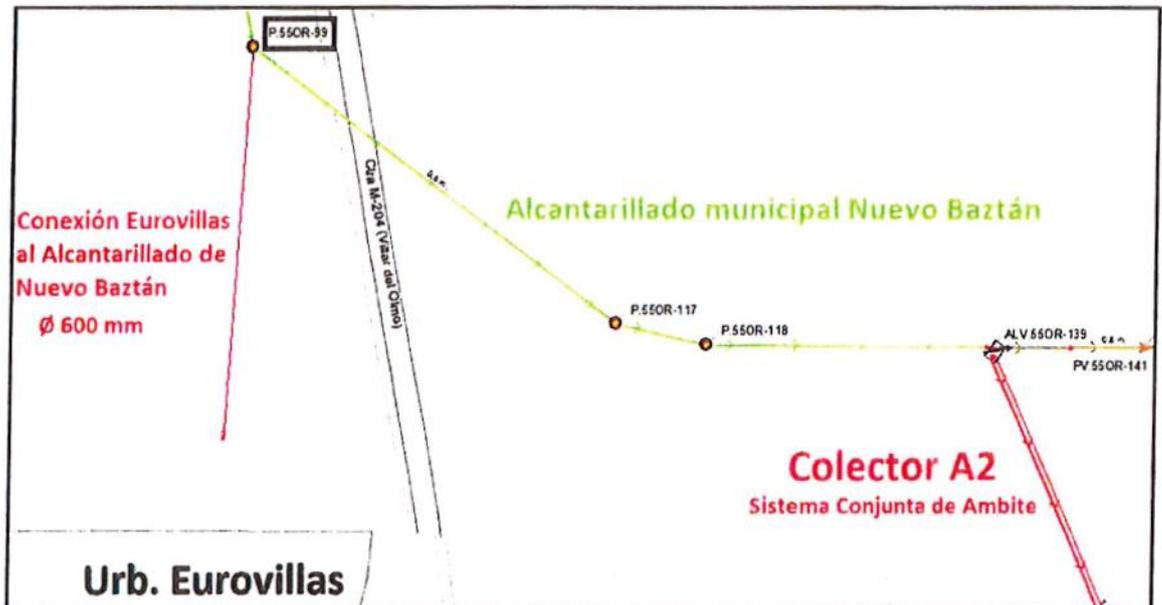


Imagen: conexión de la red de alcantarillado de Eurovillas al sistema de saneamiento "conjunta de Ambite".  
Fuente: documento de Estudio Técnico Económico para el saneamiento de Eurovillas

La red de alcantarillado existente es de tipología separativa. No obstante, para tratar de solucionar los problemas de inundaciones, en los últimos años se han instalado unas 115 rejillas de recogida de agua pluvial, incorporando esta agua a la red de alcantarillado actual, comprometiendo así la capacidad hidráulica de esta.



Imagen Salida de la red de alcantarillado de Eurovillas  
Fuente: Estudio Técnico-Económico para saneamiento de Eurovillas (CYII, 2020)

Según información de la página web de la Entidad Urbanística de Conservación de “Eurovillas”, la red general de saneamiento está formada por más de 100 kilómetros de tuberías y diecisiete pozos de bombeo, catorce dotados con una bomba y tres de ellos, dotados con dos. La mayoría de las tuberías discurren por parcelas privadas, son en su mayoría de diámetro menor de 400 mm. Las tuberías son de hormigón, uralita y PVC-B, incumpliendo las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016).

De acuerdo con la anterior imagen, que se incluye en el citado estudio Técnico Económico, la red de la Urbanización tiene una única conexión exterior realizada a la red de alcantarillado municipal de Nuevo Baztán que gestiona el CYII a través de un tubo de hormigón diámetro 600 mm, ubicado en el noreste de la Urbanización en el margen este de la M-204.

El estudio propone a partir de la situación existentes, dos alternativas de actuación. La alternativa 1 generando una segunda salida para tener dos conexiones situando la nueva al sureste de la urbanización dentro del municipio de Villar del Olmo e incluyendo una estación de bobeco. La alternativa 2 mantiene la única conexión y reordena la red para cerrarla por el sur e incluir 4 estaciones de bombeo.

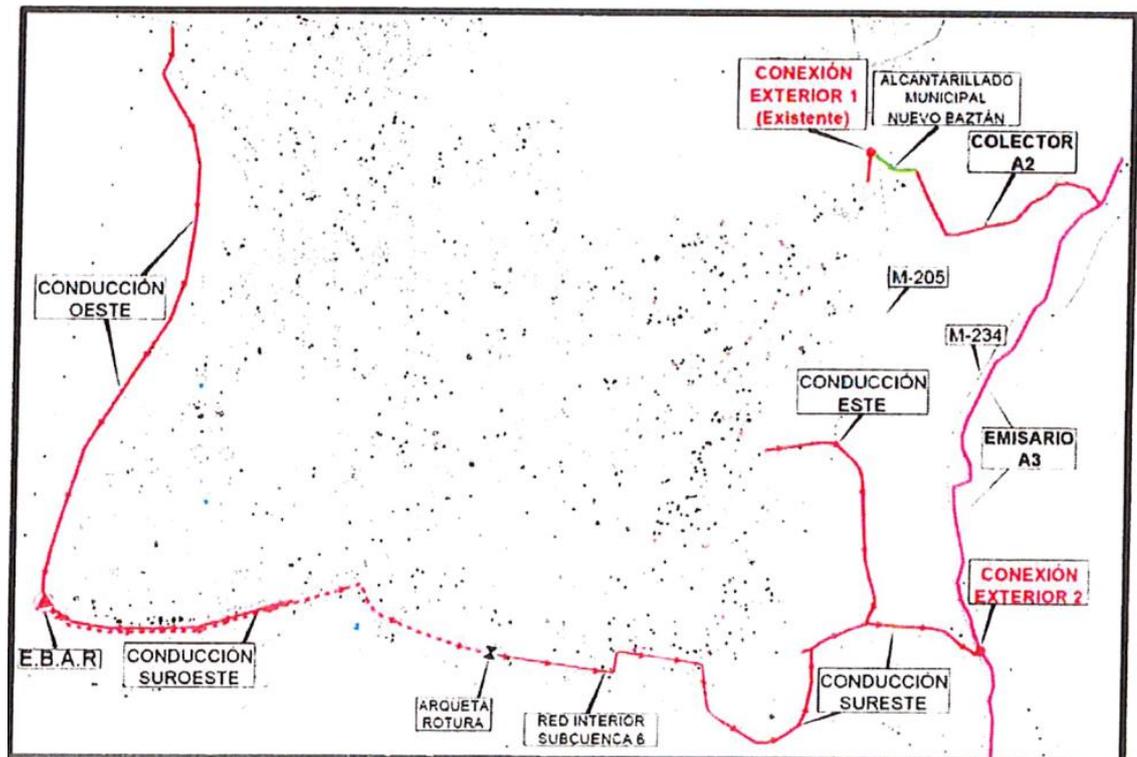


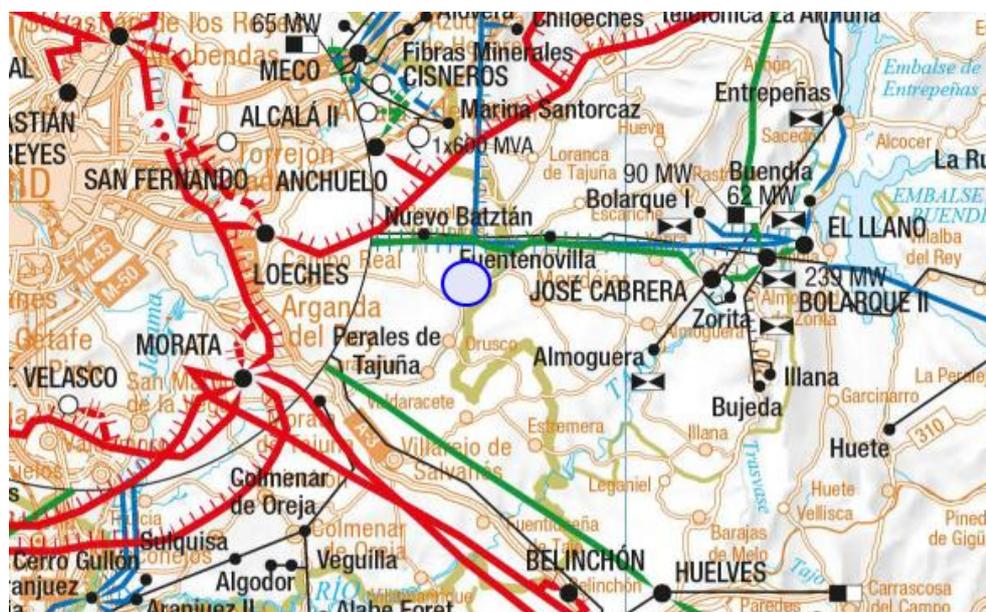
Imagen Esquema de solución en alternativa 1 con segunda conexión exterior  
Fuente: Estudio Técnico-Económico para saneamiento de Eurovillas (CYII, 2020)

### 1.6.3. Red de Suministro de Energía Eléctrica

El término municipal de Villar del Olmo se encuentra en la red de distribución que existente en la zona este de la Comunidad Autónoma a la que dan servicio las líneas que parten de la subestación de Loeches 400 kv.

Las líneas perimetrales son aéreas, al igual que algunas de las líneas interiores, que aún no han sido soterradas. La distribución eléctrica del casco se realiza mediante líneas eléctricas de media y baja tensión abasteciendo al núcleo urbano, todas ellas a cargo de UDF (Naturgy)

La red de distribución del núcleo central se alimenta con una red de 15 Kv a 50 Hz, con sus centros de transformación correspondientes.



Localización del municipio en el Mapas de Red Eléctrica de España.

Fuente: Red eléctrica de España.

Por lo que respecta a la urbanización de Eurovillas la conexión se realiza desde la línea de 15KV que transcurre paralela a la M-204, en el punto km 26,5 al norte del depósito de Nuevo Baztán. Según el informe de la entonces denominada Unión Fenosa, existían en el año 2000 un total de 18 Centros de Transformación de los que 3 eran privados. La línea de 15KV propiedad de UDF, se renovó en su momento, no ocurriendo lo mismo con los CT existentes

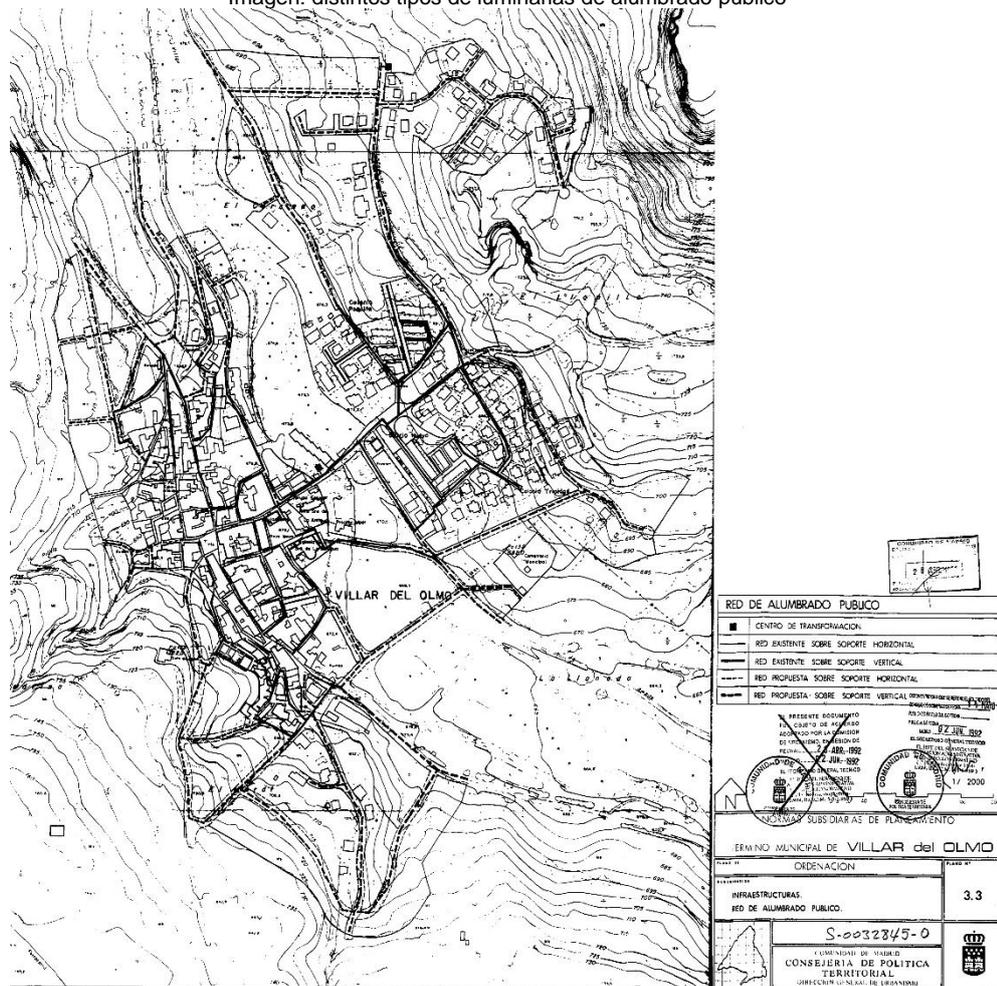
#### 1.6.4. Red de Alumbrado Público

El municipio de Villar del Olmo cuenta con alumbrado público en todas las zonas urbanizadas. En estos últimos años se ha realizado una progresiva sustitución de los puntos de luz de tecnología tradicional (vapor de sodio, halógenos, etc.) por nuevas luminarias de tipología de LED.

En cuanto al cableado, existen zonas en el municipio que ya se encuentra canalizado en conducciones subterráneas, mientras que en otras continúa discurriendo de forma aérea, mediante postes o ancladas a fachada. En función de la zona donde se localizan se han instalado distintos tipos de luminarias manteniéndose las farolas tradicionales negras en parte del casco histórico mientras en el resto se han instalado las habituales en acabado metálico tipo “cabeza de cobra” o similares.



Imagen: distintos tipos de luminarias de alumbrado público



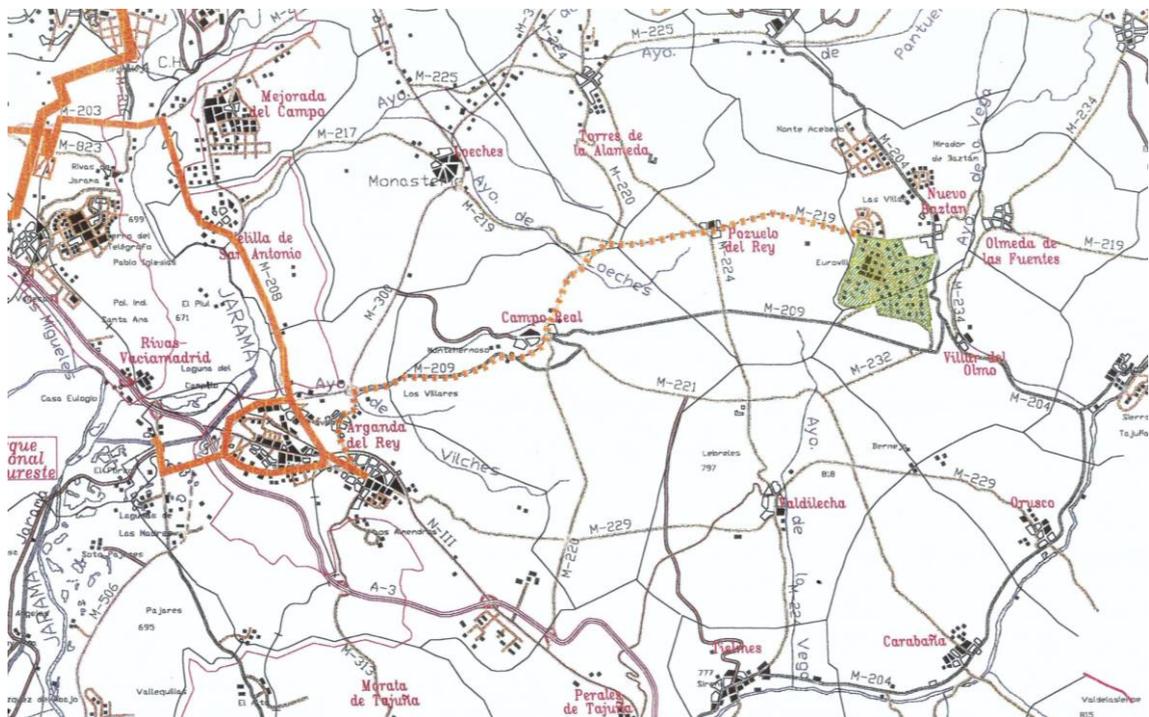
Plano de Alumbrado público de las NNSS vigentes. Fuente archivos visor urbanístico de la CAM

### 1.6.5. Red de Gas

La infraestructura gasista básica madrileña está formada por 508 km de gasoductos de alta presión, una estación de compresión en Algete y un centro de transporte en San Fernando de Henares. A fecha de hoy existe red de suministro hasta Arganda del Rey y Loeches pero las distintas opciones que se han planteado de extender la red de gas hasta Villar del Olmo no se han materializado.

Existe un Plan Especial de Infraestructuras Gasoducto Loeches – Villarejo de Salvanés, aprobado por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid a fecha 30 de noviembre de 2004 y publicado en el BOCM a 10 de febrero de 2006. Esta actuación, promovida por Distribuidora Sureuropea de Gas, S.A. (Ac. 332/05), buscaba la gasificación integral de la zona sureste de la Comunidad de Madrid a partir de la ejecución de dicho gasoducto.

En la siguiente imagen se recoge la propuesta de extensión de la red que se incluía en el documento para la mejora de la infraestructuras de la urbanización de Eurovillas que se redactó a petición de la Comunidad Autónoma de Madrid en el año 2000.



Plano: Propuesta de ampliación de la Red de gas.

Fuente: Informe Estado Actual de Infraestructuras de la urbanización Eurovillas. (año 2000)

### 1.6.6. Red de Telecomunicaciones y Telefonía

Conforme a los datos recogidos por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación digital en su informe de 2023 sobre cobertura de banda ancha, Villar del Olmo dispone de una cobertura de red fija del 97,90 % en 100 Mbps, que se mantiene en 97,90% para 30 Mbps. En cuanto a la telefonía móvil disponen de cobertura de 4G, 5G y 5G a 3,5 Banda 3,5GHz en el 100%, 83,17% y 5,38 % respectivamente en el municipio.

Las líneas telefónicas del término Municipal de Villar del Olmo están gestionadas por TELEFÓNICA. El servicio de telefonía se encuentra cubierto en el municipio.

De acuerdo con los datos de Ministerio indicado, existen las siguientes antenas de telefonía móvil en el ámbito urbano del municipio:

- 1 antena Compañía TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.U.
- 2 antena compañía VODAFONE ESPAÑA, S.A
- 1 antenas compañía ORANGE ESPAGNE, S.A.U
- 1 antenas compañía XFERA MOVILES, S.A.

### **1.6.7. Red de Gestión de Residuos**

El tratamiento de los residuos domésticos en la Comunidad de Madrid es realizado por tres mancomunidades de residuos y por el Ayuntamiento de Madrid conforme a lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos Domésticos y Comerciales 2017-2024 de la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017/2024.

#### **1.6.7.1. Mancomunidad del Este**

Cada una de estas mancomunidades comprende un grupo de municipios y cuenta con una serie de instalaciones para la correcta gestión de los residuos de ese territorio. El municipio de Villar del Olmo se encuentra dentro de la Mancomunidad del Este, que cuenta con las siguientes instalaciones:

#### **Complejo Medioambiental de Reciclaje LA CAMPIÑA.**

Instalación puntera de clasificación y recuperación de materiales que realiza todas las operaciones necesarias para dar “una segunda vida” a la mayor cantidad posible de residuos convirtiéndolos en recursos. El CMR, está situado al norte del municipio de Loeches, y da servicio a los 31 municipios integrantes de la Mancomunidad del Este, con una población estimada de 800.000 habitantes.

Entró en funcionamiento el 1 de julio de 2021 y tiene capacidad para tratar más de 270.000 toneladas de entrada de residuos, de forma diferenciada en cada una de las fracciones de entrada y supervisadas desde el centro de control. En el complejo se incorporan las últimas tecnologías en valorización de residuos domésticos no peligrosos de las siguientes 5 fracciones:

- Resto
- Envases Ligeros
- Voluminosos
- Restos Vegetales
- F.O.R.S.(Fracción Orgánica de Recogida Selectiva)

#### **Instalaciones cerradas:**

Depósito Controlado de Residuos Sólidos Urbanos de Alcalá de Henares Depósito Controlado de Residuos Sólidos Urbanos Nueva Rendija

Ambas instalaciones están clausuradas y sólo se realizan labores de mantenimiento post clausura y vigilancia ambiental.

#### **1.6.7.2. Mancomunidad de Los Olmos**

Está integrada por los Ayuntamientos de Ambite, Olmeda de las Fuentes, Pozuelo del Rey y Villar del Olmo y asume para sus integrantes las siguientes funciones

- Protección del medio ambiente urbano
- Conservación y mantenimiento de redes de alumbrado público
- Servicios de limpieza viaria

- Recogida y tratamiento de residuos
- Conservación y mantenimiento de redes de alcantarillado y recogida de aguas que cuenta con las siguientes instalaciones:

Dentro de esta Mancomunidad se localizan las siguientes instalaciones.

MUNICIPIO	DIRECCIÓN	TELÉFONO	RESIDUOS ADMISIBLES (cantidad máxima por entrega y día)
Villar del Olmo	Paseo de Madrid, s/n (Urb. Eurovillas) (Punto Verde)	628 20 23 19	Residuos vegetales procedentes de podas y limpiezas de jardines; enseres y muebles, denominados impropios
Villar del Olmo (Punto Móvil)	<u>Martes y Jueves de 10:00 h a 14:00 h:</u> Paseo de Madrid, s/n – Urb. Eurovillas  <u>Viernes de 10:00 h a 14:00 h</u> C/ Carlos Ruiz, s/n (junto a la Pista de Tenis)		Pilas; fluorescentes; baterías; aerosoles; aceite de uso doméstico y automoción; electrónica e informática; electrodomésticos; pequeños enseres y muebles; envases contaminados.

Con la ampliación del convenio para la recogida de aceite vegetal usado se instalan en la urbanización Eurovillas 2 puntos de recogida ubicados en el Paseo de Madrid, s/n y en la Calle 5, nº69, que se suman a los ya instalados en el casco urbano del pueblo, ubicados en la Calle Barrio Nuevo nº 50 y en la Calle Pinar.

#### Pozuelo del Rey

MUNICIPIO	DIRECCIÓN	TELÉFONO	RESIDUOS ADMISIBLES (cantidad máxima por entrega y día)
Pozuelo del Rey	Antiguo camino de la Vía del Tren	91 873 53 03	Todos aquellos que no se pueden recoger en las dotaciones de contenedores del municipio

## Capítulo 2. Análisis de la Estructura Urbana

### 2.1. Estructura Urbana

#### 2.1.1. Génesis histórica

Como sucede con muchos pueblos de su entorno, no está confirmado el origen del topónimo “Villar”. Tampoco queda claro en las frecuentemente citadas Relaciones de Felipe II en las que se recoge en referencia al municipio: *“el dicho lugar es antiguo porque la fundación del templo que tiene es antiquísimo y parece ser edificado en tiempos de moros”*.

Documentos posteriores no son más concretos respecto y reconocen abiertamente no saber nada *“de su fundador ni el tiempo de su fundación*. Algunos autores incluso generalizan sobre su origen señalando que *“como casi todos los que principian su nombre por V, es debido a los moros. Tenían estos la costumbre de dar a las villas que fundaban un nombre relacionado con las propiedades del terreno sobre el que edificaban. No habían de formar excepción de la regla general con Villar, y por esta razón lo distinguieron con el sobrenombre del Olmo, debido al gran árbol, así llamado, que se levantaba en el centro del nuevo pueblo”* (Marín Pérez, Andrés: *Guía de Madrid y sus provincia*. Madrid: Escuela Tipográfica del Hospicio, 1888)

Lo cierto es que una gran olma, hoy desaparecida, presidía la que fue Plaza Mayor del pueblo hasta que se construyó el Ayuntamiento a mediados de siglo XX. Por su parte, Jiménez de Gregorio, en su libro “Notas geográfico-históricas de los pueblos de Madrid en el siglo XVIII” presenta la siguiente hipótesis sobre el origen: *“El topónimo ‘Villar’ nos hace pensar en un poblado o ‘villa’ agrícola romana, que debió mantenerse en época visigoda y una vez ocupado el país por los musulmanes establecen éstos una almunia, topónimo que conserva una de las dehesas de su término”*.

Aunque este territorio no presenta la gran densidad de poblamientos que ofrecen las vegas del Henares y la del Jarama, la zona cuenta con una presencia humana importante documentada desde el paleolítico medio e inferior que ha ido creciendo para periodos de prehistoria reciente, protohistoria y edad antigua, debido a su ubicación en una zona de fácil comunicación.

Hasta la fecha los primeros documentos arqueológicos en la zona cercana a este área se remontan al Paleolítico Inferior, concretamente a las últimas fases del Achelense Medio pertenecen la mayoría de los yacimientos del documentados como son los de Áridos I y II en Arganda.

Los siguientes periodos documentados datan de fines del III milenio. Se trata de una serie de núcleos pequeños, en ocasiones bastante próximos unos de otros, que nos informan de una población relativamente importante para los inicios de la edad de los metales. Estos núcleos se instalaron preferentemente en las amplias terrazas fluviales, lugares llanos y bajos en su mayoría, aunque conviven con otros ubicados en pequeñas elevaciones no muy alejadas de los valles que permiten un control visual del entorno y una defensa fácil. Estos núcleos de población se aprovechan las tierras del cultivo circundantes. Independientemente de la topografía, todos los hábitats se caracterizan por la ausencia de obras defensivas visibles y por una arquitectura doméstica realizada en materiales perecederos. Del periodo calcolítico se han localizado restos en Tiernes, Cueva de Juan Barbero, La Esgaravita, y arroyo de Camarmilla en Alcalá.

Características muy similares a las descritas se dan en la Edad del Bronce. Se puede hablar de una sedentarización unida a la explotación agraria aunque el pastoreo sigue siendo una de las bases de la economía. En cuanto a los restos muebles que se documentan la cerámica decorada con puntillado e incisa es el elemento característico junto a elementos líticos, óseos y metálicos, que ofrecen una clara continuidad respecto a horizontes culturales anteriores. Hay diversos yacimientos de este periodo en las proximidades de la zona de estudio como El Cerro de San Juan del Viso.

El siguiente periodo documentado en la zona es la Edad del Hierro. La primera Edad del Hierro, situada en torno a la segunda mitad del siglo VIII o inicios del VII a.C., coincide con la introducción de novedades como el torno de alfarero o la presencia de hierro. Baste como ejemplo de este periodo citar el cercano yacimiento de Ecce Homo.

En la segunda Edad del Hierro podemos hablar de una “iberización” de la zona. Los habitantes serán los conocidos como carpetanos y la zona como la Carpetania, aunque la extensión y delimitación de esta aún están pendientes, lo que sí parece seguro es que llegaron hasta los bordes de la sierra madrileña. Se documenta de forma masiva el uso del hierro y el torno de alfarero. Se produce una concentración masiva en torno a los grandes poblados fortificados como se aprecia en el yacimiento del Cerro del Viso.

Con la romanización se produce un intenso desarrollo de la colonización agrícola que se extiende a partir de los núcleos urbanos y alrededor de las vías de comunicación. Esto produce un cambio en la ubicación de la población de la zona de Alcalá de Henares que a mediados del siglo I d.C. pasa de estar en lo alto del Cerro del Viso a establecerse en la confluencia de los ríos Henares y Camarmilla. El nuevo emplazamiento se justifica además por la comodidad del hábitat en la vega y por hallarse junto a la vía de comunicación que va de Emérita Augusta a Cesaraugusta y la que parte hacia Valentia. Su situación privilegiada dotará a Complutum de un gran desarrollo social y económico.

La ciudad de Complutum se ubica en la confluencia de los ríos Henares y Camarmilla. En torno a la ciudad y las vías surgirán pequeños emplazamientos o villas, cuya base económica parece ser la explotación agropecuaria. Se ha localizado un abundante número de documentos arqueológicos de este tipo en Torres de la Alameda, Corpa, Ambite, Valdilecha, Tielmes y Carabaña.

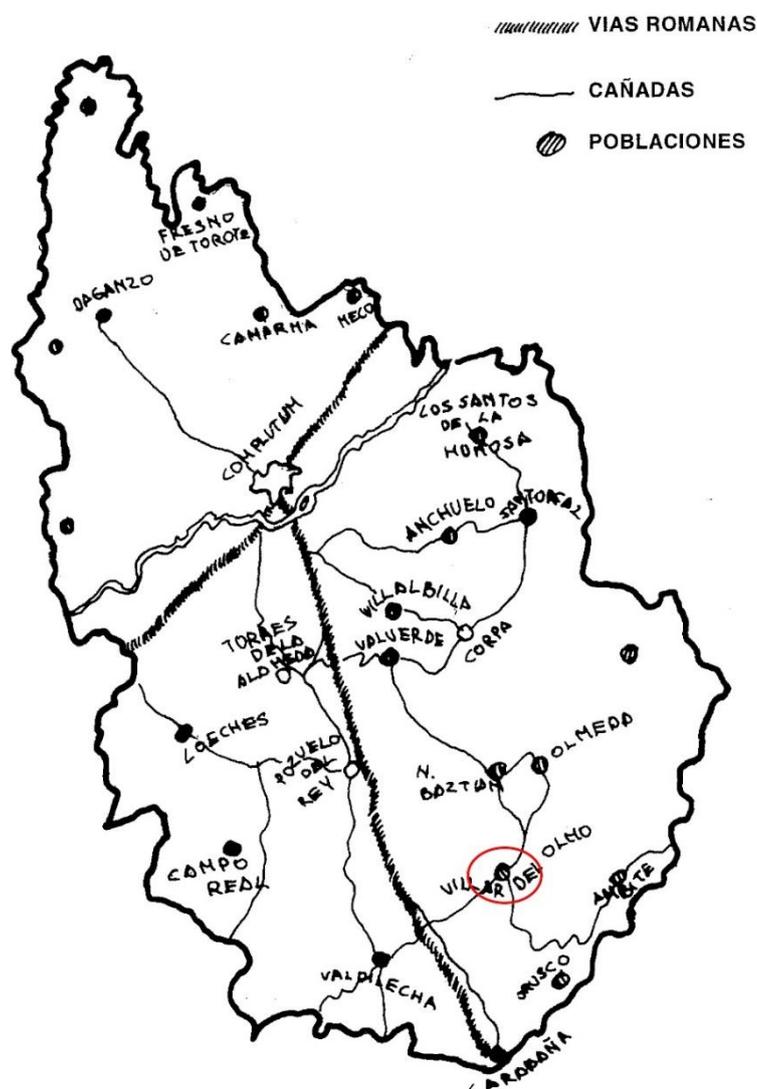


Imagen: localización de Villar del Olmo en la comarca de Alcalá (Complutum)  
 Fuente: L. Antonio Alejo Moratilla "Villar del Olmo, un desconocido de la historia" (1994)

Durante el siglo V diversas oleadas de pueblos germanos atraviesan la península ibérica sin encontrar resistencia. A principios del siglo VI los visigodos se instalan definitivamente en la península. Para el mantenimiento de su supremacía es fundamental el control de las vías de comunicación y de las ciudades ubicadas en ellas. Complutum por su ubicación en una vía principal será ocupada por los visigodos en cuyo hinterland (en el que se halla incluido Torres de la Alameda) crecerán diversos asentamientos.

Aunque se conoce de sobra la fecha en que los musulmanes entraron en la península no está tan claro cuál fue la fecha en que se instalaron en la comarca que nos ocupa, ni su verdadero contingente ni la proyección que alcanzaron sobre la población visigoda. Una vez más la situación estratégica de Complutum en la vía que une Zaragoza y Córdoba hará que los árabes se instalen en ella, aunque no sobre la ciudad cristiana sino en sus inmediaciones, entre los cerros de Ecce Homo y Malvecino. La ciudad debió pasar a manos de Tariq y Muza hacia 720 aunque la presencia real de los árabes se materializó con la construcción de la fortaleza de Qal'al Abd al-Salam, o Alcalá la Vieja en la segunda mitad del siglo IX, durante el reinado de Muhammad I, momento en el que los ejércitos cristianos del reino astur dirigen sus campañas hacia esta comarca poniendo en peligro

la frontera superior de Al-Andalus, que aseguraba la defensa de Toledo. Alcalá entonces, junto a Guadalajara, Talamanca, Paracuellos, Calataifa y Madrid, donde se levantan una serie de defensas, actuará como cuña y punto fundamental en el sistema defensivo de la marca Media.

Entre los siglos XI y XV debido a la reconquista y a la política de repoblación hay una gran movilidad de la población, que tiene su auge en el siglo XIII. La repoblación cristiana en esta zona se inicia con Alfonso VI tras la toma de Toledo en 1085 y forma parte de un proceso histórico que se desarrolla en tres fases. El origen del Villar como aldea podría situarse en el medievo, y las primeras viviendas serían en muchos casos cuevas que con el paso del tiempo se convertirían en bodegas, se localizarían en el barranco de la Pililla. Tras la repoblación de la comarca ya no se trata de asentamientos más o menos estables, sino de una aldea que se formará parte de la comunidad de villa y tierra de Alcalá.

El reino de Toledo en el siglo XI formaba una unidad traspasada de visigodos a musulmanes y de estos a castellanos. Alfonso VI en el año 1085 consigue la entrega de Toledo por parte del rey taifa al-Qadir, permitiendo el control del territorio y la repoblación de las tierras que podían ser fronterizas. Se crearon poderosos concejos en villas y ciudades como centro de un amplio alfoz con numerosas aldeas. La estrecha conjunción que existía entre el núcleo central y el alfoz explica el nombre de villa y tierra, esto es la villa y sus aldeas dependientes.

Como se recoge en los Anales Toledanos, Bernardo de Seridac, aprovechando la crisis de los almorávides, pone sitio a Alcalá y la ciudad cae definitivamente en manos cristianas en 1118. Diecinueve años más tarde Bernardo pasa a ocupar la sede arzobispal de Toledo lo que supondrá un incremento no solo de la población de la ciudad que comienza a desplazarse al llano, sino de toda la comarca. El poblamiento medieval es una constante en la mayoría de los pueblos, siendo difícil distinguir cuales perduran desde época visigoda y cuáles son los poblados consecuencia de la repoblación cristiana a partir del siglo XI.

En las Relaciones Topográficas del Felipe II, el cuestionario en esta localidad se realizó en 1576 y 1579, ya se recoge información de la villa de Villar que se situaba en el Reino de Toledo y en la provincia de Guadalajara. Fue una localidad tributaria Alcalá de Henares hasta alrededor de 1565 y dependió del arzobispado de Toledo hasta 1579, año en que pasa a manos de Sancho de Vera.

El cuestionario menciona la antigüedad del pueblo que dice data del tiempo de los moros, así como su única iglesia. La iglesia a que se refieren en las Relaciones es la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Antigua, fundada entre los siglos XI y XII, construida en estilo románico. Esta iglesia ha sido ampliada en el siglo XVI y restaurada entre 1948 y 1950. En la villa había además dos ermitas dedicadas a San Sebastián y a San Bartolomé respectivamente y un antiguo hospital.

El arroyo que pasa junto a la villa hace que sea posible el cultivo de huertos y frutales, además de trigo, cebada, vid, olivo y cáñamo. Además se cría ganado lanar. En el arroyo había dos molinos harineros de cubo que molían sólo medio año por la escasez de agua. En este momento la villa tiene 110 vecinos, ocho de ellos hidalgos y el resto labradores.

En el siglo XVIII se construye la Fuente del Quemado, una fuente-abrevadero situada en la colada de ganado.

En el siglo XIX, Pascual Madoz deja constancia de su paso por Villar del Olmo cuando en 1849 recoge en su Diccionario que está "situado frente a un cerro de bastante elevación y enfrente de otro igualmente alto, reina los vientos del norte y su clima es templado y saludable. Tiene 80 casas distribuidas en 9 calles y una plaza, ayuntamiento, cárcel, una posada de propios, escuela de primeras letras común a ambos sexos y la iglesia parroquial de Nuestra Señora de los Ángeles. Cruza el pueblo un pequeño arroyo que desemboca en el río Tajuña junto al pueblo de Ambite."

En esta localidad se documenta un elemento de interés histórico etnográfico como es la fuente-abrevadero-lavadero de San Isidro que data de 1902, que se encuentra en la C/Carlos Ruiz s/n.

Se conocen asentamientos de la Edad de Bronce Antiguo y Medio, que se ubican en el perfil de la paramera a media ladera o próximos a fuentes o manantiales.

Cerca de la Fuente Gascueña y en el Barranco del Guindoso encontraron asentamientos esporádicos de la Edad del Bronce. Se ha hallado en la Fuente del Barranco del Ecurrizo, cerámica celtíbera de la Segunda Edad del Hierro.

Por su parte, la inicialmente llamada Ciudad de las Américas, la Urbanización Eurovillas se promovió en el año 1965 y por iniciativa de una compañía de capital extranjero, llamada “Terrenos de España S.A.”. Tiene una extensión de aproximadamente 600 hectáreas y está ubicada entre las carreteras de Nuevo Baztán a Loeches y de Villar del Olmo a Campo Real. Ocupa los términos municipales de Nuevo Baztán (parte norte) y Villar del Olmo (parte sur).

## **2.2. Estructura urbana, edificación y usos de los suelos actuales. Análisis de Ámbitos Urbanos**

### **2.2.1. Introducción**

El análisis del tejido urbano existente es parte esencial para comprender las necesidades actuales y futuras del municipio de cara tanto a sus posibles crecimientos como a la necesidad de completar tejidos existentes o incrementar equipamientos y servicios. En el estudio y descripción de la génesis histórica se busca establecer los condicionantes físicos, o las motivaciones de otro tipo, que generaron los distintos los crecimientos. En el análisis del tejido urbano el objetivo es constatar la su situación actual desde distintos puntos de vista y conceptos medibles con el fin de establecer un punto de partida para su propuesta de ordenación i regulación dentro del Plan general.

La sistematización seguida para realizar este análisis pormenorizado del suelo urbano actual ha sido:

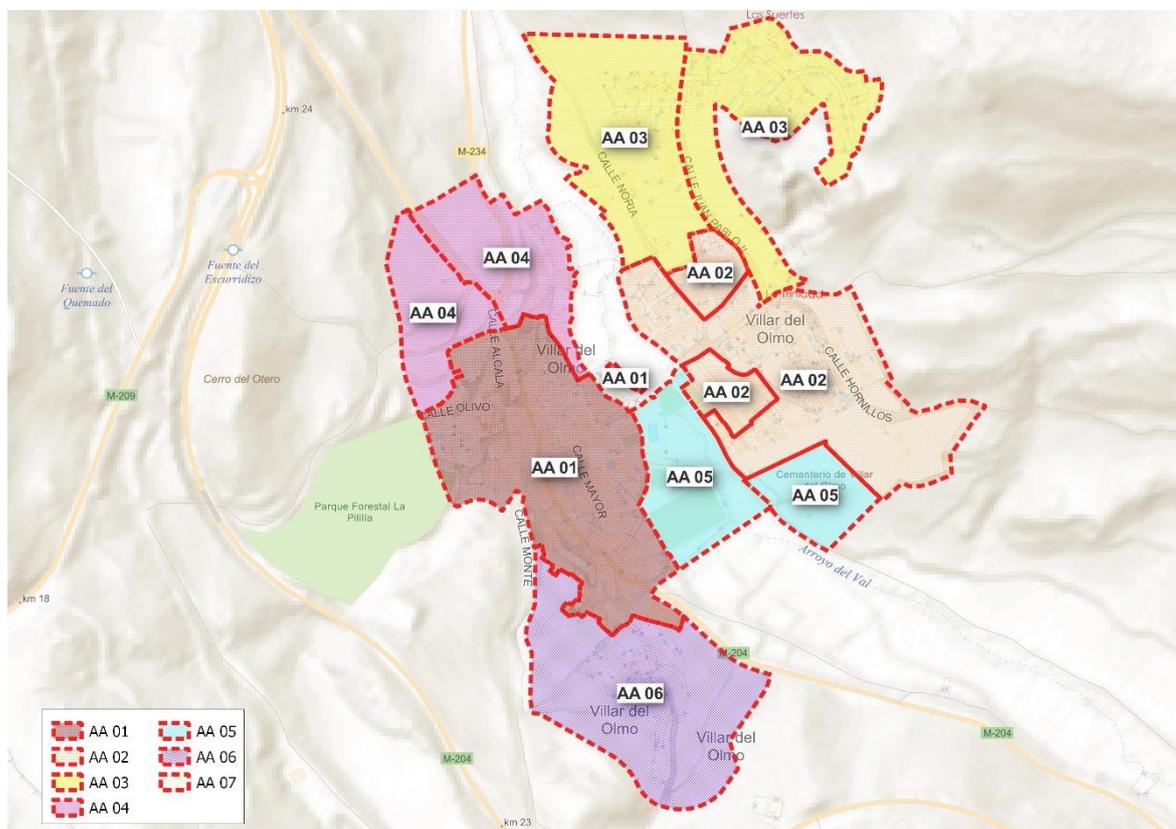
- Establecer ámbitos de análisis de acuerdo con en base a sus características tipológicas y la ordenanza de aplicación en la normativa vigente.
- Realizar la comprobación de los parámetros que resulten mensurables dentro de estos ámbitos.
- Analizar su situación dentro del planeamiento vigente y el desarrollo que han tenido como consecuencia de la regulación que les afectaba.
- Permitir, como consecuencia de este análisis, cuantificar de acuerdo con lo regulado en las vigentes ordenanzas de las NNSS los aprovechamientos máximos posibles.
- Analizar los incrementos derivados de propuestas de cambios de ordenanza.

El tejido actual de Villar del Olmo se divide , como hemos recogido en otros puntos de la presente Memoria en dos núcleos: núcleo central y núcleo de Eurovillas. Dentro del Suelo considerado como urbano por las NNSS vigentes **se han definido un total de 7 Ámbitos Urbanos de Análisis** cuyas superficies brutas se recogen en el siguiente cuadro:

Núcleo Central	Ámbito	Total Ambitos	Porcentaje sobre total
<b>AA 01</b>	Casco Antiguo	76.499 m <sup>2</sup> s	3,33%
<b>AA 02</b>	Colonias	81.587 m <sup>2</sup> s	3,55%
<b>AA 03</b>	Ensanche oeste	90.120 m <sup>2</sup> s	3,92%
<b>AA 04</b>	Ensanche noreste	47.014 m <sup>2</sup> s	2,05%
<b>AA 05</b>	Equipamientos	38.384 m <sup>2</sup> s	1,67%
<b>AA 06</b>	Ensanche sureste	57.904 m <sup>2</sup> s	2,52%
<b>Total Centro</b>		<b>391.508 m<sup>2</sup>s</b>	<b>17,03%</b>
<b>AA 07</b>	Eurovillas	<b>1.907.221 m<sup>2</sup>s</b>	<b>83%</b>
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>		<b>2.298.729 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100%</b>

Imagen: cuadro resumen de Ámbitos de Análisis  
Fuente: elaboración propia

La separación en dos núcleos es necesaria desde el momento en que la discontinuidad y las distintas características tipológicas o de origen hacen inviable su comparación o la tabulación conjunta de sus integrantes. En la siguiente imagen se recoge el desequilibrio existente ya que el núcleo de Eurovillas concentra el 83 % del total del suelo urbano actual por lo que el desequilibrio entre ambos es más que evidente.

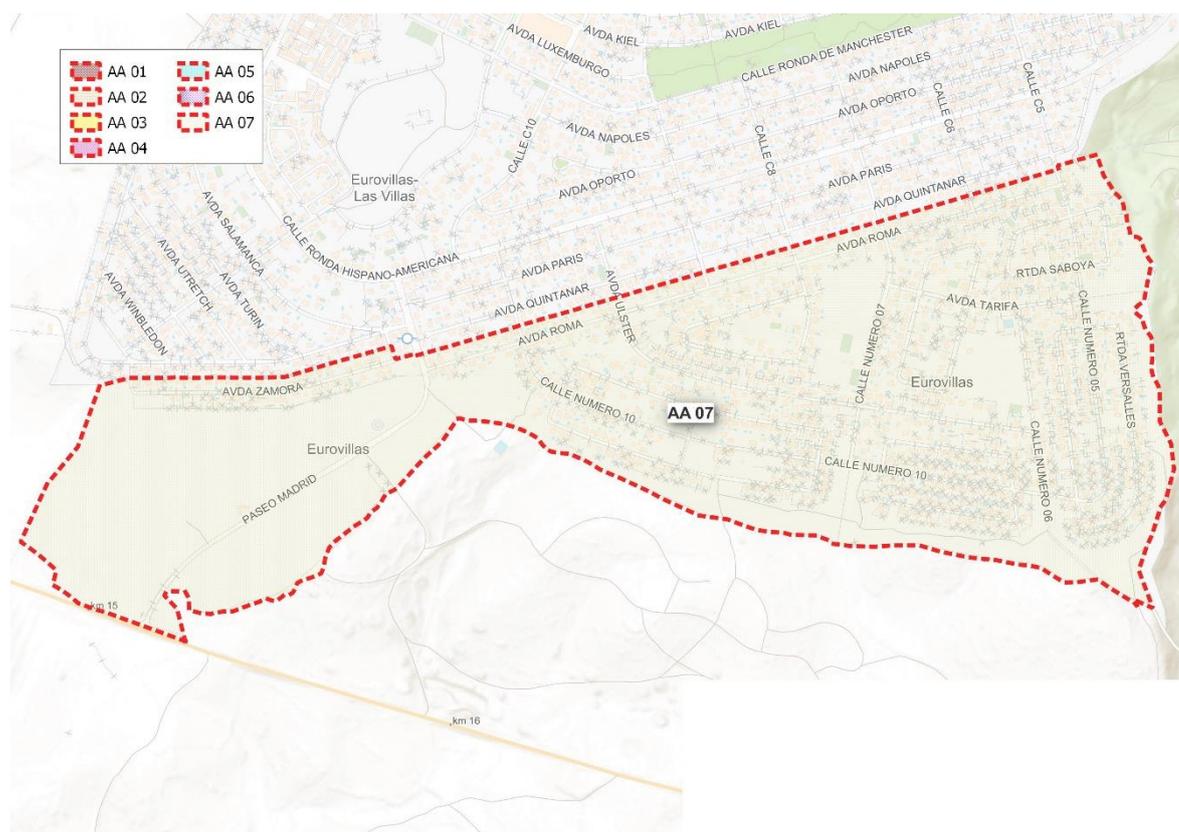


Núcleo central: Ámbitos de Análisis del Suelo Urbano. Fuente: Elaboración Propia

Núcleo Central	Ámbito	Sub ámbito	Superficie	Total Ambitos	Porcentaje sobre total
AA 01	Casco Antiguo	Casco	76.498,77 m <sup>2</sup> s	76.499 m <sup>2</sup> s	19,54%
AA 02	Colonias	Colonia Paquita	7.152,99 m <sup>2</sup> s	81.587 m <sup>2</sup> s	20,84%
		Barrio Nuevo	7.811,85 m <sup>2</sup> s		
		Colonia Trinidad	66.622,08 m <sup>2</sup> s		
AA 03	Ensanche oeste	Res La Fuente	42.699,74 m <sup>2</sup> s	90.120 m <sup>2</sup> s	<b>23,02%</b>
		Res Sanquera	47.420,24 m <sup>2</sup> s		
AA 04	Ensanche noreste	Res Olivo	20.478,83 m <sup>2</sup> s	47.014 m <sup>2</sup> s	12,01%
		Colonia Urbana	26.535,46 m <sup>2</sup> s		
AA 05	Equipamientos	Eq Deportivo	24.739,22 m <sup>2</sup> s	38.384 m <sup>2</sup> s	9,80%
		Camposanto	13.645,27 m <sup>2</sup> s		
AA 06	Ensanche sureste	Res Las Eras	57.903,91 m <sup>2</sup> s	57.904 m <sup>2</sup> s	14,79%
Total Centro			391.508,34 m <sup>2</sup> s	391.508 m <sup>2</sup> s	100,00%

Núcleo central: Tabla resumen de sub-ámbitos para el análisis del Suelo Urbano. Fuente: Elaboración Propia

Los 6 ámbitos que conforman el núcleo central se han conformado de acuerdo con la actual división existente en las NNSS y agrupando aquellos que por características, tipología y origen resultan afines. En el cuadro anterior se recogen las denominaciones y superficies de cada uno de estos ámbitos y del peso que sobre la conformación del total del núcleo central tiene cada ámbito global analizado. Los tres primeros ámbitos establecidos tienen un porcentaje de superficie bruta cercano al 20% del total del núcleo central. En cualquier caso, el 90,20% del suelo urbano analizado en el núcleo central tiene un uso global residencial, lo que vuelve a confirmar el peso dominante de este uso en el municipio y la necesidad de ampliar diversificar los usos.



Núcleo Eurovillas Ámbito\_07 de Análisis del Suelo Urbano. Fuente: Elaboración Propia

Por lo que respecta al ámbito de análisis AA-07 se corresponde con la parte de la urbanización Eurovillas que está dentro del término municipal de Villar del Olmo y supone, como ya hemos indicado, el 83% del suelo urbano existente.

## 2.3. Análisis pormenorizado. Ámbito 01. Casco

### 2.3.1. Origen y descripción de actual configuración.

El casco antiguo se sitúa vertiente oeste del valle por el que discurre el Arroyo de la Vega, eje longitudinal sobre el que se articula el tejido urbano del núcleo central. Este arroyo vierte sus aguas al río Tajuña y está entre las cuencas de este río y del Henares. Ambas cuencas se han utilizado desde tiempos remotos como caminos y como ejes de transporte entre distintos pueblos y civilizaciones existentes en la zona.

Parece claro que la amplitud de los valles por los que discurren el Henares y el Tajuña permite asentamientos más fáciles que el angosto valle por el que corre el arroyo del Val. Por este motivo no se producen asentamientos, salvo algunos esporádicos en tiempos de penuria o de luchas tribales, en las cercanías del arroyo. Con el tiempo la zona fue perdiendo vegetación y aflorando cada vez más el suelo geológico, creándose barranqueras y aterrazamientos de tierras en las que se fueron asentando grupos humanos levantando campamentos con cabañas de barro y paja entre el siglo IV y II A.C.

Los primeros asentamientos de Villar del Olmo se producen en la margen oeste del arroyo, en una zona más plana que la ladera del valle, pero cerca del suministro del agua y en contacto con las zonas de cultivos en la vega inundable. Con el tiempo formará parte de la comarca complutense y su caserío se desarrollará en el entorno directo de los caminos y cañadas que formarán la red de comunicaciones. En la siguiente imagen se recoge la localización de Villar del Olmo en la región complutense en la que se incluyen las vías romanas principales y secundarias que con los años coincidirán con las vías pecuarias o con carreteras.

Consolidado el casco en las proximidades de la actual parroquia de Ntra. Sra. de la Antigua existente desde el siglo XVI. La superficie actual ocupada por el casco es casi la misma que se recoge en los levantamientos que se conservan del siglo XIX (Topografías de 1875) en el Instituto Geográfico Nacional.

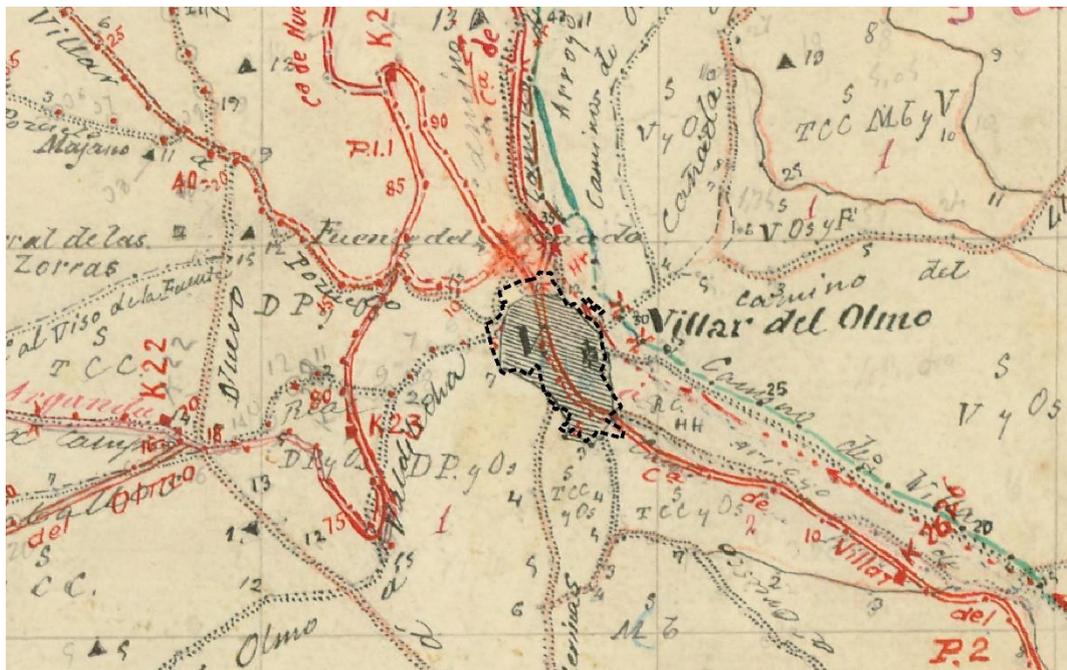


Imagen: Delimitación del ámbito de Casco sobre Planimetría de (1875-08-20)  
Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

Esta extensión, fuertemente condicionada por la topografía y por la vega del arroyo vecino, se mantuvo durante años articulándose a lo largo de la antigua M-204 que aparece en las planimetrías del XIX como carretera de Villar del Olmo a Ambite y actualmente son las calles Madrid y Real). En la ortofoto de 1946 que se recoge en la siguiente imagen se comprueba que la extensión apenas se había modificado y el trazado de las calles es básicamente el de nuestros días.



Imagen: Delimitación del ámbito de Casco sobre ortofoto de 1946  
Fuente: Elaboración propia sobre datos del archivo de la CAM

El casco de Villar del Olmo está fragmentado en cuatro zonas al estar atravesado por el Cordel de la Pica, y por la antigua N-204 que lo cruza de Norte a Sur. El ámbito está presidido por la iglesia parroquial Ntra. Sra. de la Antigua, que ocupa una localización de borde, dominando el espacio representativo de la plaza Mayor, con una superficie de 1400 m<sup>2</sup>, que posiblemente tuvo funciones mercantiles en el pasado y en la que se localiza el Ayuntamiento.

Está delimitado al norte por la calle Pozuelo (VP Ramal de la Vereda del Camino del Campo) al este por la vereda del Camino del Campo y la vega del arroyo, al sur por el camino y la zona denominada Fuente de la Cabra y al oeste por el Parque Forestal La Píllilla y parcialmente por el cordel de la Pica.

El ámbito está, en la mayoría de su suelo, sujeto a la ordenanza particular de Casco de las NNSS vigentes que regula unas características concretas en términos de tipología y regulación de alturas y aprovechamiento. Se desarrolla, mayoritariamente en manzanas cerradas con edificación alineada a vial en una y dos plantas y presenta las características habituales de los cascos antiguos de zonas rurales en los que los crecimientos recientes se han producido fuera de él.



Imagen: delimitación del ámbito\_01. Fuente: elaboración propia

Se incluye dentro de este ámbito un conjunto de 3 parcelas situadas en la calle Carlos Ruiz que el planeamiento vigente ha mantenido aisladas sin incorporar su entorno directo al tejido de suelo urbano. Por lo que respecta a su superficie total y a la superficie neta, excluyendo red viaria, se recoge en el siguiente cuadro el porcentaje de suelo neto del ámbito:

Ambito	Sup. Bruta (m <sup>2</sup> s)	Sup. Neta (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje (%)
AA-01	76.498,77	49.190,69	64%

Por lo que respecta a las ordenanzas de aplicación, que establecen el uso del suelo, el 87,91% está sujeto a la ordenanza de Casco (CA) y tienen uso principal residencial que admite actividades económicas en planta baja.

		Parcelas	Sup Neta	Porcentaje (%)
AA-01	CA	1.052	43.243,33 m <sup>2</sup> s	87,91%
	EQ	20	2.619,70 m <sup>2</sup> s	5,33%
	IA	10	1.527,38 m <sup>2</sup> s	3,11%
	ZV	6	1.800,28 m <sup>2</sup> s	3,66%
<b>Total AA-01</b>		<b>1.088</b>	<b>49.190,69 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>

### 2.3.2. Dimensiones y características de viario.

El ámbito tiene un trazado irregular que se fue adaptando a las características del terreno ajustado a la compleja topografía del terreno. Se caracteriza por callejuelas estrechas, con edificaciones de dos plantas más cámara en la cubierta, alineadas a vial. Está peatonalizado el viario de las manzanas que se encuentran entre la plaza Mayor y la plaza José Antonio, consiguiendo de esta forma recorridos peatonales.

La topografía condiciona mucho el trazado de las calles y existen numerosos puntos en los que hay un gran desnivel entre calles paralelas que se salvan con fuertes pendientes o tramos de escaleras. Lo anterior, unido a que las calles tienen secciones muy estrechas, ha generado que en la mayoría de los casos las aceras son inexistentes. En consecuencia, en gran parte de las calles del Casco los coches conviven con el tránsito peatonal. En la práctica se trata en muchos casos de viarios de coexistencia forzada sin que se hayan podido establecer diferencias de acabados por uso. El denso tejido de calles se esponja en los encuentros entre calles y en las pocas plazas existentes entre las que destaca la plaza mayor en la que, como es tradicional, se localizan iglesia y ayuntamiento.

En las calles que actualmente ocupan la antigua M-204 se conservan elevaciones para reducir la velocidad de tránsito. En otros puntos se producen estrechamientos de sección que encajonan el tráfico entre las fachadas de las edificaciones.

Paulatinamente se están acometiendo obras de renovación de firmes, rebajando las aceras existentes, cambiando acabados incorporando piezas de dos colores más grandes en los bordes laterales (falsas aceras) y más pequeñas en aparejo ladrillado en el eje de calzada y en bandas transversales al eje.



Imagen: calle Nueva, ejemplo de acabado de calzada

En las siguientes imágenes se recogen algunas imágenes de ejemplos del viario existente en el ámbito Amb\_01 de estudio del suelo urbano.

	
<p>Calle Madrid, entrada al centro: viario sin aceras encajado entre edificaciones.</p>	<p>Calle Madrid: arranque en fuerte pendiente para calle Olivo</p>
	
<p>Calle Amargura desde calle Real: importante desnivel que permite su visualización completa</p>	<p>Calle Alcalá: fuerte pendiente y firme ya renovado con bandas laterales y transversales en piezas azules y blancas</p>
	
<p>Plaza Mayor. Al fondo, edificio de viviendas para profesores de los años 40.</p>	

### 2.3.3. Tipología edificatoria

#### 2.3.3.1. Vivienda rural

Este ámbito de estudio se formó como un tejido urbano de calles estrechas e irregulares donde, como pasa en muchos pueblos castellanos, la organización del caserío tradicional era consecuencia de las exigencias de las necesidades derivadas de la producción agrícola, en su gran mayoría cereal y productos de huerta. De acuerdo con lo que recogen los cronistas del siglo XIX los habitantes de Villar del Olmo vivían en 1888 (según Andrés Marín) “pobrememente en 180 casas, 171 de un piso y nueve de más”. Esto significa que dominaba una tipología de vivienda rural que se habría extendido hasta inicios del siglo XX, momento en el que empiezan a levantarse grandes viviendas en dos plantas en las Calles Madrid y Real. Este proceso se ha producido hasta nuestros días por lo que muchas de las pequeñas viviendas rurales de las laderas occidentales han sido poco a poco sustituidas, y aunque la mayoría de las parcelas conservan su morfología, e incluso su uso, la utilización de nuevos materiales y sistemas constructivos han supuesto un cambio en el paisaje urbano de este ámbito.



Imagen: vivienda rural en el número 8 de calle Fragua Fuente: Catastro

Hasta hace unos años se mantenían algunos ejemplos significativos como las viviendas en los números 3 y 5 de la calle Fraguas o en el número 8 de la calle Alcalá (hoy desaparecida). Se trataba de viviendas construidas con piedra en una sola planta, con cámara bajo la cubierta, y con una disposición de huecos en planta baja, protegidos con unas modestas rejas enrasadas al interior, dispuestos sin ninguna intención compositiva siguiendo una tradición constructiva y funcional.



Imagen: calle Madrid, 9 cerramiento con muro de tapial  
portón de entrada de carros y animales modificado en c Madrid, 11.

Por su parte, en el proceso de cambio y sustitución de las viviendas rurales asociadas a dependencias agropecuarias, estaba la necesidad de esta tipología de disponer de espacio de acopio y guarda de herramientas de labranza al aire libre o en cobertizos. El tamaño de parcela necesario era variables y se agrupan formando grandes manzanas con alineaciones a vial que formaban en su interior un patio con acceso directo desde la calle, en torno al que había estancias de producción. Cuando la vivienda tenía más de una planta la baja tenía las dependencias de trabajo, mientras que en la alta se estaban los usos de vivienda.

La piedra caliza y el barro eran materiales autóctonos abundantes por lo que se construía en muros de mampostería o tapial, que se usaba en obras menores sobre un zócalo de piedra para evitar la degradación por absorción de agua.

Este tipo de viviendas estaban sobre todo en torno a las calles Madrid y en esta calle se conservan testimonios de dependencias con portalones de madera y tapias de mampostería que sólo ocultan solares o edificaciones en estado de abandono.

### 2.3.3.2. Viviendas excavadas.

Otra tipología de vivienda rural existente en Villar del Olmo es la constituida por el conjunto de viviendas excavadas, que son lo contrario de las viviendas tradicionales en cuanto a características tectónicas. El origen de estas cuevas no está claro, y mientras que algunos autores las sitúan en el siglo XIX, para otros se iniciarían en el siglo XV. De hecho, gran parte del tejido urbano continúa perforado por galerías subterráneas que unen unas propiedades con otras, y no es extraño hallar cuevas excavadas bajo viviendas aprovechando la gran diferencia de cotas entre sus fachadas. Se utilizaban para almacenar herramientas, carbón o alimentos. A veces estas cuevas eran independientes de las viviendas buscando orientación norte y la pendiente de un monte cercano. Este es el caso de la calle Pinar, donde todavía se conservan algunos restos de bodegas muy degradados.



Imagen: construcción de bodega excavada en la ladera en calle Espinar.  
A la izquierda Estado antiguo y derecha actual reformado

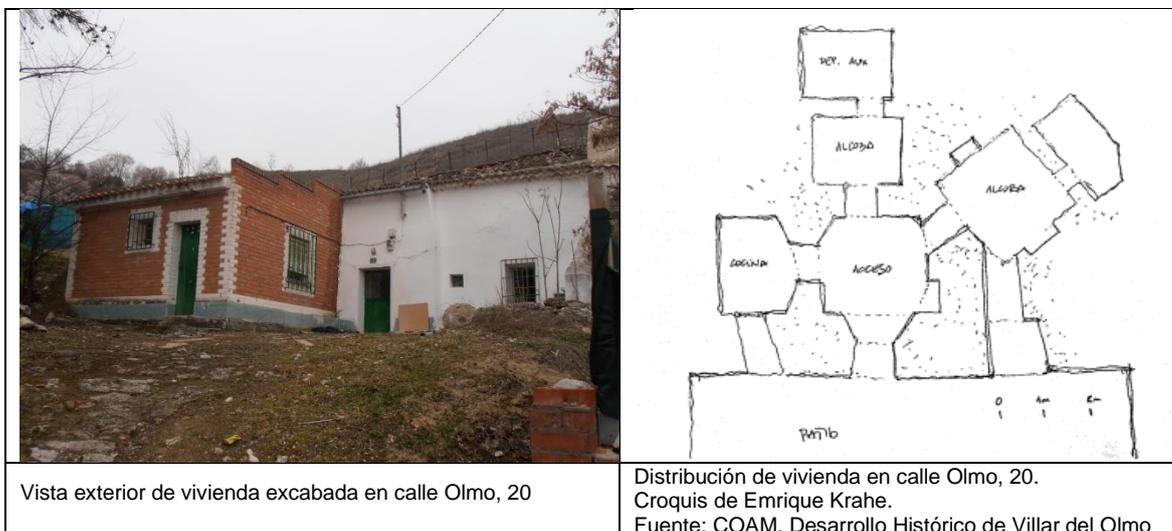


Imagen: izquierda: bodega o almacén excavado en Calle Monte Señor, 18.  
Derecha: Vivienda subterránea, C/ Alta, 16

No se tienen datos concretos sobre las viviendas excavadas en Villar del Olmo, por lo que la evolución de otros núcleos como las barriadas de cuevas de Carabaña, Morata, Perales, Tielmes o Titulcia puede servir de referencia. Un recuento realizado en 1947 recogía que durante un siglo su número creció pero a partir de ese momento la tendencia cambió y a finales del siglo XX el censo realizado por María Dolores Sandoval y Luisa Bartolomé en su trabajo sobre las viviendas trogloditas en la provincia de Madrid refleja un descenso radical. Los datos más recientes hablaban de al menos una veintena de cuevas, que se localizaban en las laderas más escarpadas del sector occidental, por lo que casi todas tenían una orientación sur o sureste.

La abundancia de yesos y arcillas en la composición geológica de las laderas del valle del Arroyo de la Vega tiene las características adecuadas para este tipo de ocupación subterránea que, a su vez permite la excavación por medios manuales y una buena protección frente al agua y un rápido endurecimiento por pérdida de humedad que impide que haya desprendimientos tras la excavación de la vivienda.

La distribución está condicionada a las características de una cueva por lo que tan sólo las habitaciones que están en contacto con los huecos de fachada pueden ser exteriores con iluminación directa. En correspondencia con las estancias a fachada aparecen otras tantas en una segunda crujía completamente interior (alcobas y almacenes para enseres o aperos de labor), y no era extraño que las casas tuviesen terceras o cuartas crujías, llegando incluso a extenderse bajo las propiedades colindantes. Desde mitad del siglo XX se fueron abandonando muchas de las cuevas o transformando en bodegas, trasteros, almacenes, etc. vinculadas a las nuevas viviendas que iban construyendo los propietarios, en ocasiones delante de las propias cuevas.



### 2.3.3.3. Evolución de la tipología de uso residencial.

Como se recogía en el punto de análisis de la vivienda rural, esta fue sustituida paulatinamente en las calles principales del casco por edificaciones de dos alturas destinadas a las nuevas viviendas en las que ya no se incorporaban espacios vinculados a las tareas agrícolas. Esta tipología se implanta en las manzanas existentes manteniendo la alineación a vial. Las viviendas que se empiezan a construir a finales del siglo XIX mantienen sistemas constructivos y acabados tradicionales por lo que tienen fábricas de mampostería de gran espesor, acabados en enlucidos y encalados, en los que se abren huecos que, a diferencia de las viviendas rurales, están dispuestos con intención compositiva e incorporan balcones en planta alta. Se mantiene inicialmente la bajo cubierta o sobrado, con un uso tradicional de almacenamiento, en la que se abren huecos de ventilación de reducido tamaño.



Las viviendas tenían acabado similares realizados con materiales asequibles y de proximidad que permitiesen una renovación económica, por lo que el paisaje urbano era similar al de muchos pueblos de la zona: calles de casas blancas con tejado a dos aguas que podían acoger una o dos viviendas unifamiliares con entradas independientes desde la fachada principal.

El desarrollismo de los años 60 con las consiguientes emigraciones a las grandes ciudades trajo como consecuencia el abandono de las antiguas viviendas del casco y la construcción de nuevas edificaciones en terrenos de ensanche. Con los años, en el ámbito de Casco se mantienen muchas viviendas antiguas pero otras tantas se demuelen para dar paso a nuevas construcciones que, en gran medida y debido a la normativa aplicable, son una continuación de lo existente en la que se incorporan algunas variaciones en lo que respecta a acabados y composición.



En menor medida que en otros pueblos, se introducen también nuevas tipologías y se desarrollan en el Casco bloques de viviendas con acabados y soluciones compositivas propias de los ensanches residenciales de las grandes ciudades.

Aparece y se desarrolla también la tipología de vivienda unifamiliar entendida no en el modo tradicional de parte de un todo sino en la forma y lenguaje utilizado para su construcción en las urbanizaciones que se desarrollaron por todos los pueblos cercanos a las capitales. Lo que en su momento se denominó “chalet” no era sino un modo de volver al pueblo pero subrayando el ascenso social que se había conseguido al emigrar a la gran ciudad.

La vivienda unifamiliar aislada no se extendió en el casco porque Villar del Olmo porque todos los crecimientos de ensanche adoptaron esa tipología y las dimensiones necesarias no eran las habituales. Por el contrario, si han existido desarrollos unitarios de viviendas unifamiliares adosadas. El más claro ejemplo son las construidas en 2006 en la calle Estanco como conjunto inmobiliario o las existentes al final de la misma calle del año 2009.



En ambos casos la solución formal, y la elección de colores ya cavados ha roto frontalmente con la vivienda tradicional de finales del XIX adoptando las soluciones estandarizadas habituales en cualquier núcleo urbano.

A pesar de lo anterior, el ámbito mantiene una cierta homogeneidad volumétrica y de acabados en la mayoría de las edificaciones existentes. Pero es evidente que parte de las edificaciones de mayor antigüedad necesitan actuaciones de mejora en mayor o menor medida para conservar esta homogeneidad.

### 2.3.4. Alturas

La mayoría de las edificaciones, de uso lucrativo, existentes tienen una altura de 2 plantas (43,37%) Por debajo, en porcentajes similares se sitúan las de 1 o 3 plantas. Siendo minoritarias las construcciones con 4 plantas y excepcional el caso de 5 plantas que es el de un bloque en calle Real. Los datos son coherentes con las tipologías analizadas, y su evolución histórica. También con la ordenanza de aplicación vigente que limita el número de alturas a baja + 2 permitiendo aprovechamiento en bajo cubierta.

		Parcelas	Porcentaje
AA-01	1	69	24,47%
	2	<b>120</b>	<b>42,55%</b>
	3	87	30,85%
	4	5	1,77%
	5	1	0,35%
<b>Total AA-01</b>		<b>282</b>	<b>100,00%</b>

Análisis de Alturas existentes (Uso lucrativo) en el Ámbito 01. Casco.

Fuente: Elaboración Propia a partir de datos catastrales

La tabla anterior refleja los datos exclusivamente para el uso lucrativo, mayoritariamente residencial, residencial excluyendo las parcelas destinadas a equipamiento para no afectar al análisis del uso mayoritario. En la imagen siguiente refleja las alturas para todas las edificaciones, incluidas las parcelas de equipamiento.

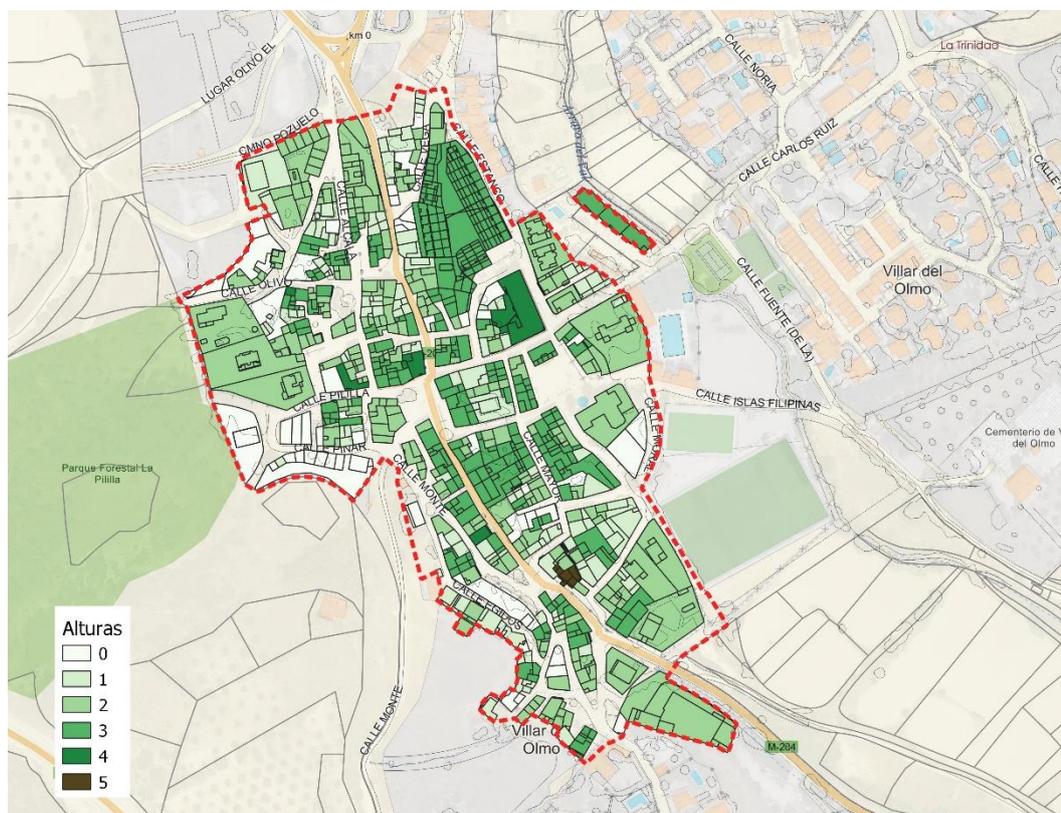


Imagen: Análisis de las alturas existentes. Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

### 2.3.5. Estructura de la propiedad. Análisis de Parcelario Actual y suelo vacante.

#### 2.3.5.1. Parcelario actual.

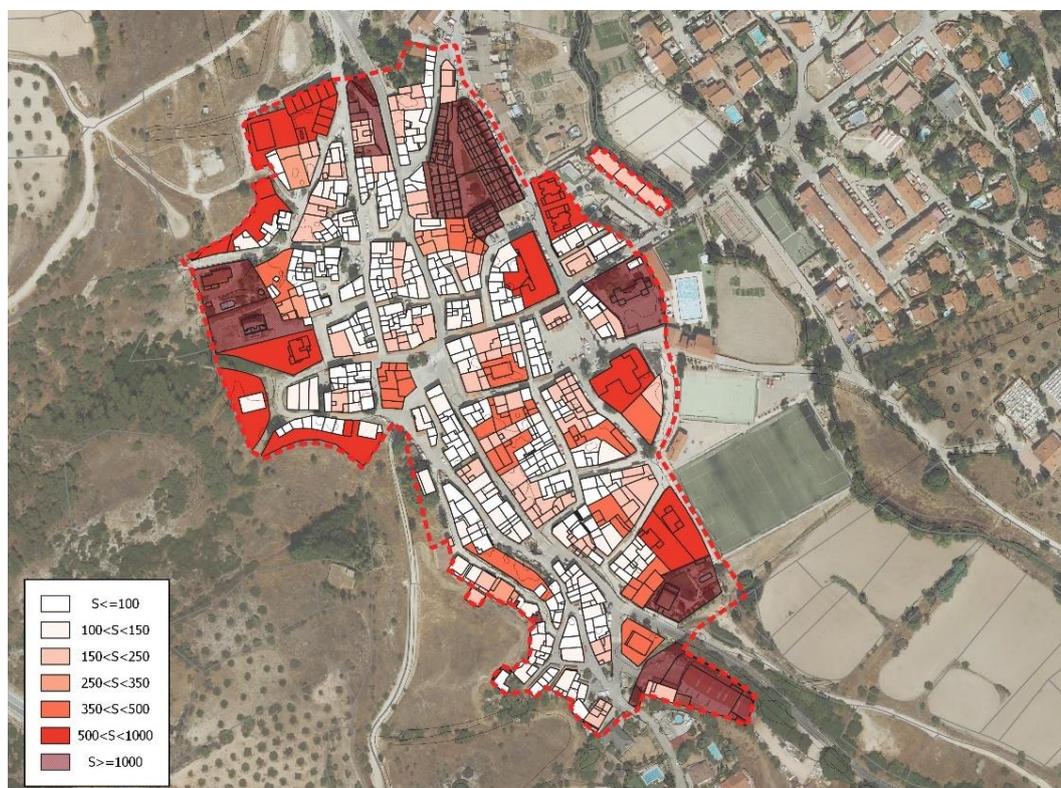
La mayoría de las parcelas de uso lucrativo existentes en el ámbito de Casco, un 62%, tienen una superficie inferior a los 100 m<sup>2</sup>. Esta situación es consecuencia de las sucesivas parcelaciones realizadas en un tejido que se mantuvo sin crecimiento durante muchos años. La parcela media de este rango mayoritario es baja (55,76 m<sup>2</sup>) por lo que en muchas de ellas no se podrá materializar un nuevo aprovechamiento quedando abocadas la unión con colindantes.

		Sup media	Parcelas	Porcentaje	Sup	% del total
AA-01	S<=100	55,76 m <sup>2</sup> s	207	<b>63,11%</b>	11.542,65 m <sup>2</sup> s	26,57%
	100<S<150	120,45 m <sup>2</sup> s	54	16,46%	6.504,10 m <sup>2</sup> s	14,97%
	150<S<250	185,66 m <sup>2</sup> s	43	13,11%	7.983,45 m <sup>2</sup> s	18,38%
	250<S<350	284,58 m <sup>2</sup> s	3	0,91%	853,74 m <sup>2</sup> s	1,97%
	350<S<500	405,52 m <sup>2</sup> s	9	2,74%	3.649,69 m <sup>2</sup> s	8,40%
	500<S<1000	785,35 m <sup>2</sup> s	8	2,44%	6.282,81 m <sup>2</sup> s	14,46%
	S>=1000	1.656,32 m <sup>2</sup> s	4	1,22%	6.625,27 m <sup>2</sup> s	15,25%
<b>Total AA-01</b>		<b>132,44 m<sup>2</sup>s</b>	<b>328</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.441,71 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>

Porcentajes del número de parcelas según rango de superficies.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

Los rangos de parcelas entre 100 y 250 m<sup>2</sup> concentran el segundo grupo más numeroso son un 30% del total. Son minoritarias las parcelas por encima de los 250 m<sup>2</sup> por lo que el ámbito es claramente un tejido de parcelas medianas o pequeñas en el que podrán realizarse agrupaciones más efectivas.



Análisis del rango de parcelas. Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

### 2.3.5.2. Suelo Vacante

El ámbito Amb\_01 recoge la superficie del Casco Antigo de Villar del Olmo por lo que se trata de suelo urbano muy consolidado con un porcentaje reducido de suelo vacante. En concreto el 90,25 de la superficie neta de suelo lucrativo está ocupada quedando un 10% de la superficie en solares disponibles

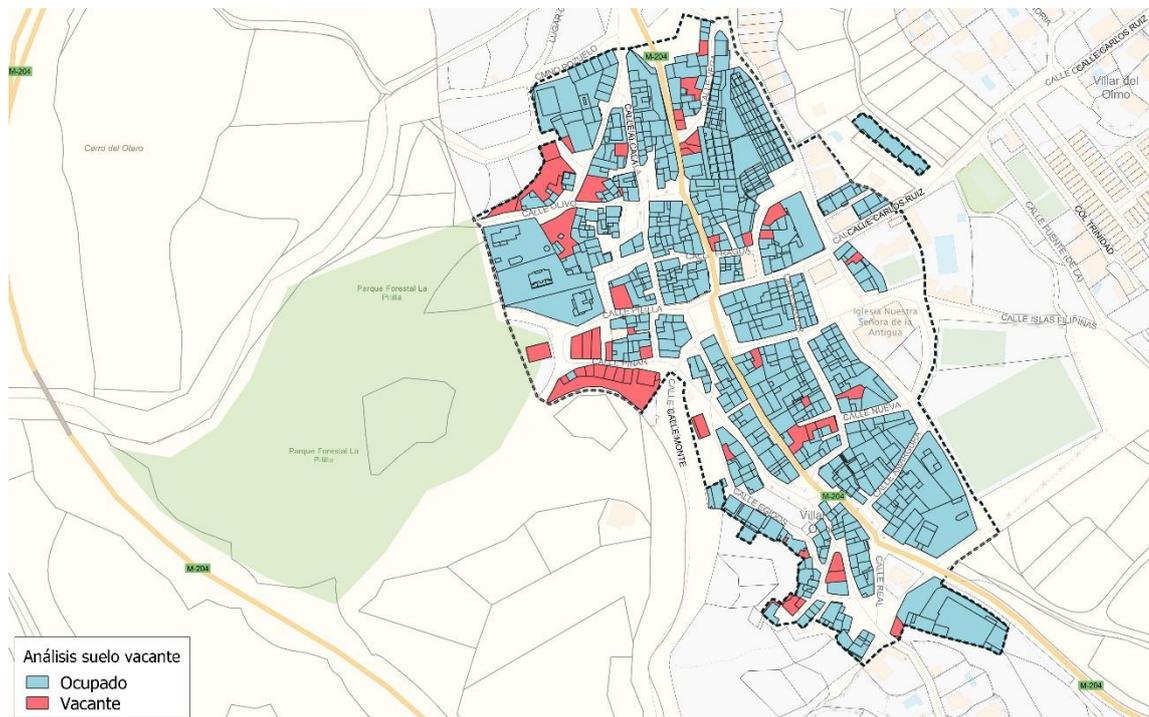
			Parcelas	% parcelas	Sup. Total	% de Sup.
AA-01	Ocupado	S <= 100	176	53,66%	9.942,53 m <sup>2</sup> s	22,89%
		100 < S < 150	44	13,41%	5.335,89 m <sup>2</sup> s	12,28%
		150 < S < 250	40	12,20%	7.405,05 m <sup>2</sup> s	17,05%
		250 < S < 350	3	0,91%	853,74 m <sup>2</sup> s	1,97%
		350 < S < 500	8	2,44%	3.241,45 m <sup>2</sup> s	7,46%
		500 < S < 1000	7	2,13%	5.554,49 m <sup>2</sup> s	12,79%
		S >= 1000	4	1,22%	6.625,27 m <sup>2</sup> s	15,25%
	<b>Total Ocupado</b>		<b>282</b>	<b>85,98%</b>	<b>38.958,42 m<sup>2</sup>s</b>	<b>89,68%</b>
	Vacante	S <= 100	31	9,45%	1.600,12 m <sup>2</sup> s	3,68%
		100 < S < 150	10	3,05%	1.168,21 m <sup>2</sup> s	2,69%
		150 < S < 250	3	0,91%	578,40 m <sup>2</sup> s	1,33%
		350 < S < 500	1	0,30%	408,24 m <sup>2</sup> s	0,94%
		500 < S < 1000	1	0,30%	728,32 m <sup>2</sup> s	1,68%
	<b>Total Vacante</b>		<b>46</b>	<b>14,02%</b>	<b>4.483,29 m<sup>2</sup>s</b>	<b>10,32%</b>
<b>Total AA-01</b>		<b>328</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.441,71 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	

Tabla: análisis del suelo vacante y ocupado en el Ámbito de Casco

Tal y como se recoge en la siguiente tabla, este 10% de suelo vacante lo integran un 14 % de las parcelas tabuladas y que en su gran mayoría, un 67%, tienen superficies inferiores a 100 m<sup>2</sup> por lo que el futuro aprovechamiento pasará en gran parte por su agrupación con otra parcela.

		Parcelas	% parcelas	Sup. Total	% de Sup.	
AA-01	Vacante	S<=100	31	67,39%	1.600,12 m <sup>2</sup> s	35,69%
		100<S<150	10	21,74%	1.168,21 m <sup>2</sup> s	26,06%
		150<S<250	3	6,52%	578,40 m <sup>2</sup> s	12,90%
		350<S<500	1	2,17%	408,24 m <sup>2</sup> s	9,11%
		500<S<1000	1	2,17%	728,32 m <sup>2</sup> s	16,25%
<b>Total Vacante</b>		<b>46</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.483,29 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	

Tabla: análisis del suelo vacante en el Ámbito de Casco.



Análisis del suelo vacante y ocupado (uso residencial). Elaboración propia a partir de datos catastrales.

## 2.3.6. Análisis de Aprovechamiento Actual. Edificabilidad

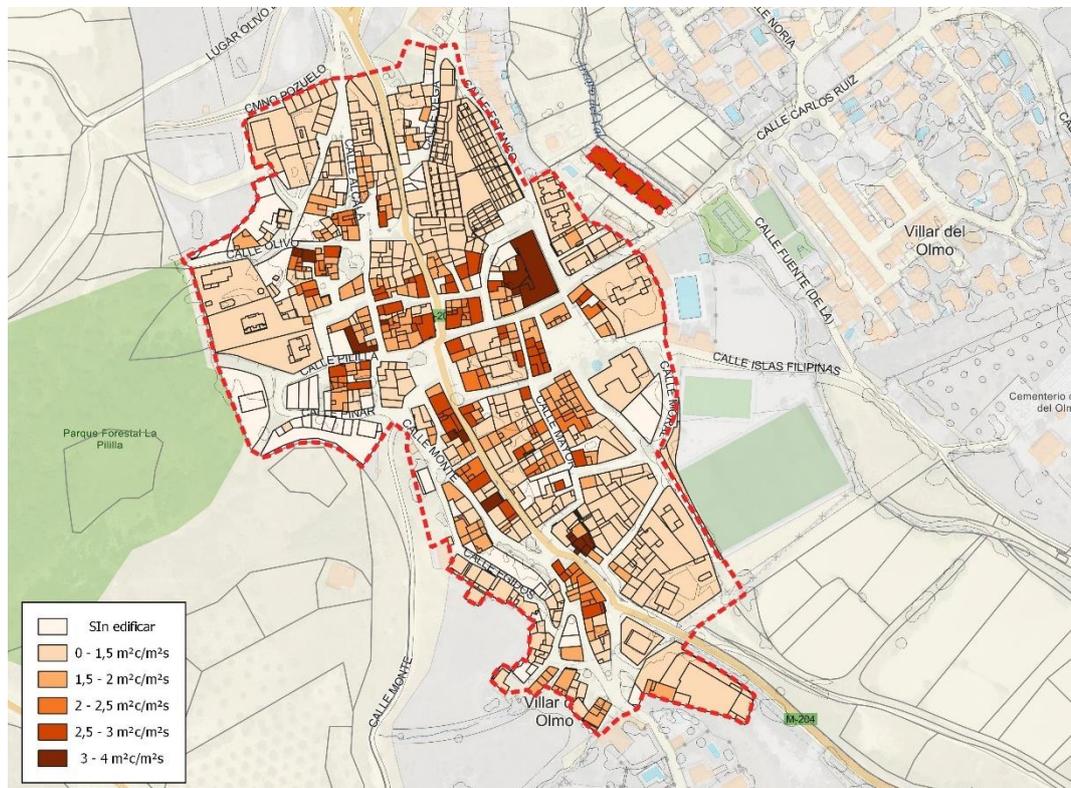
### 2.3.6.1. Edificabilidad

En consecuencia con el tejido parcelario analizado, la mayor parte del total de la superficie construida en el ámbito se concentra en las parcelas con superficies de hasta 250 m<sup>2</sup> con un 36% en las parcelas de menos de 100 m<sup>2</sup>. La edificabilidad media del ámbito es de **1,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s** debido, en gran parte, a los valores medios en las parcelas donde se concentra el aprovechamientos. Únicamente las parcelas de menor tamaños superan este valor medio de edificabilidad

Este valor está en consonancia tanto con las tipologías desarrolladas como con las con las ordenanzas actuales de aplicación en las que se establecen límites de ocupación. En el cómputo y valoración de los valores medios no se incluyen las parcelas vacantes.

		Sup Construida	% de Construida total	Sup. Media Construida	Edificabilidad media
AA-01	S<=100	16.951,94 m <sup>2</sup> c	42,59%	99,72 m <sup>2</sup> c	<b>1,83 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>
	100<S<150	6.715,98 m <sup>2</sup> c	16,87%	172,20 m <sup>2</sup> c	1,41 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	150<S<250	7.533,90 m <sup>2</sup> c	18,93%	221,59 m <sup>2</sup> c	1,24 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	250<S<350	613,31 m <sup>2</sup> c	1,54%	204,44 m <sup>2</sup> c	0,74 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	350<S<500	2.548,84 m <sup>2</sup> c	6,40%	318,61 m <sup>2</sup> c	0,78 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	500<S<1000	4.617,77 m <sup>2</sup> c	11,60%	659,68 m <sup>2</sup> c	0,79 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	S>=1000	822,35 m <sup>2</sup> c	2,07%	274,12 m <sup>2</sup> c	0,25 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>Total AA-01</b>		<b>39.804,09 m<sup>2</sup>c</b>	<b>100,00%</b>	<b>150,77 m<sup>2</sup>c</b>	<b>1,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>

Tabla: análisis de la superficie construida y la edificabilidad en el Ámbito de Casco (AA\_01).

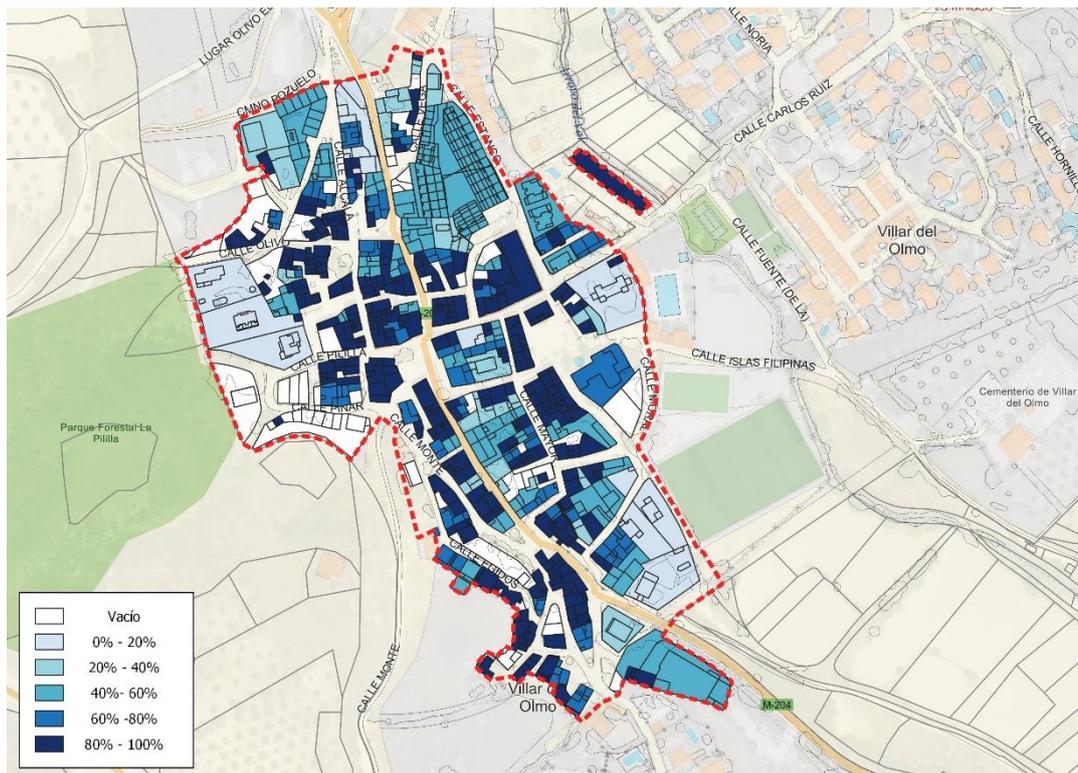


Análisis de la edificabilidad materializada en el AMB\_01. Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

### 2.3.6.2. Ocupación

La ocupación media del ámbito de estudio es del **81,63%** con valores cercanos al 100% en las parcelas de menos de 100 m<sup>2</sup> y muy altas en los siguientes, dado que la ocupación es mayor cuanto menor sea la parcela o su grado de materialización de la edificabilidad sea mayor. Como en el caso de la edificabilidad, en la cuantificación de los valores promediados no se incluyen las parcelas vacías.

		Ocupación media
AA-01	S ≤ 100	91,23%
	100 < S < 150	75,90%
	150 < S < 250	66,12%
	250 < S < 350	41,59%
	350 < S < 500	42,39%
	500 < S < 1000	38,30%
	S ≥ 1000	14,31%
<b>Total AA-01</b>		<b>81,63%</b>



Análisis de la ocupación actual materializada en AA\_01. Elaboración propia a partir de datos catastrales



### 2.3.8. Patrimonio arquitectónico y yacimientos arqueológicos.

Los elementos incluidos en el siguiente apartado pertenecen a la información y documentación sobre los Bienes Protegidos del municipio para la elaboración del Plan General de Villar del Olmo y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio remitida por la Subdirección General de Patrimonio Histórico de la CAM.

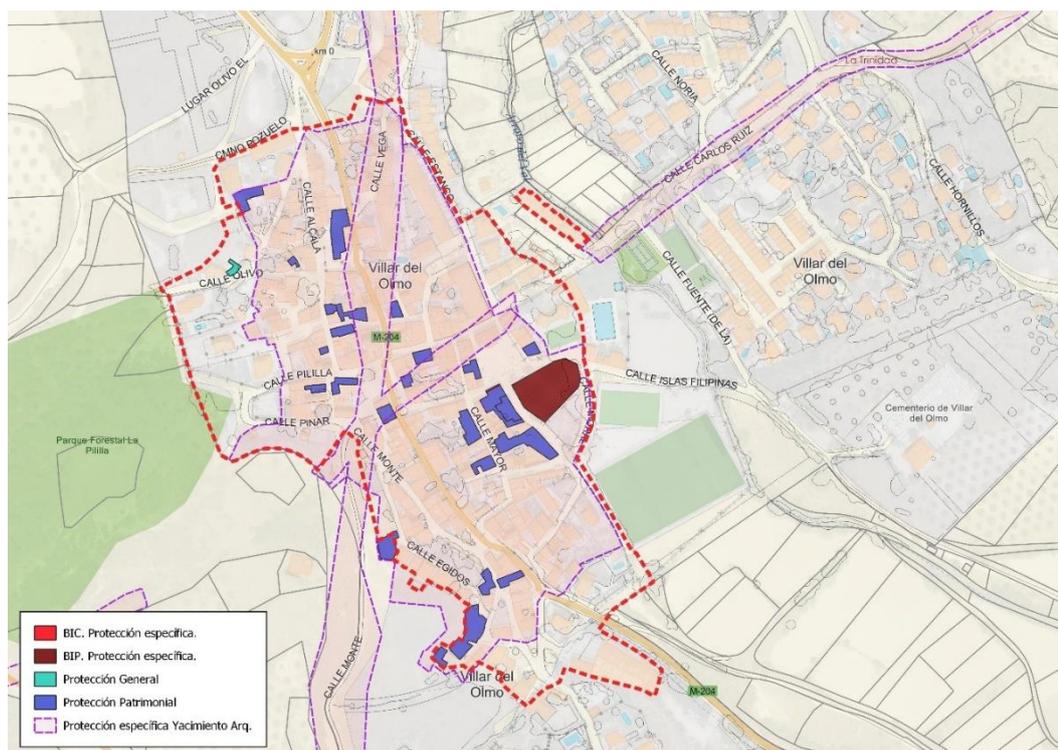


Imagen: Localización de elementos protegidos en AMB\_01.  
Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

De esta documentación, que debe trasladarse al Documento de Plan general, se extrae que el ámbito de análisis de Casco se encuentra afectado por los siguientes elementos que pueden condicionar tanto el desarrollo como la regulación del ámbito analizado:

- Delimitación del casco histórico** de Villar del Olmo como **Yacimiento Arqueológico** comprobado con la consiguiente protección y exigencia de realización de estudios.
- Bien de Interés Cultural (BIC): escudo de la familia Ocón en fachada de vivienda en Plaza Mayor , 5
- Edificios con distintos grados de protección entre los que se incluyen, entre otros, los siguientes:
  - Iglesia Parroquial de Nuestra Señora la Antigua. C/. Amargura, 1
  - Casa particular en Plaza Mayor, Plaza Mayor, 5.
  - Casas de los Maestros. C/. Carlos Ruiz, 13.
  - Escuelas. C/ Islas Filipinas, 1.
  - Vivienda y Almacén en c Fragua, 2
  - Almacén en c/ Alcalá 7

- Viviendas en Plaza Mayor 3 y 4
- Viviendas en C/ Mayor 20 y 22
- Casa en calle Gallo, 4
- Viviendas y Almacenes en calle Monte Señor, 17
- Almacén en Monte Señor, 18 y 20
- Vivienda PZ MAYOR N? 6
- Viviendas en calle Nueva 1 y 3
- Vivienda en Plaza Jose Antonio 4
- Vivienda en calle Fragua, 11
- Vivienda en calle Olivo, 6

d) Paso de la vía Pecuaria Senda Galiana por el casco y establecimiento en ella de ámbito de yacimiento arqueológico con protección específica.

### 2.3.9. Conclusiones del análisis del Ámbito 01. Casco

Del estudio y análisis de los elementos expuestos en los puntos anteriores se deducen las siguientes conclusiones que habrán de tenerse en consideración a la hora de desarrollar propuestas que afecten a este ámbito dentro del Plan General:

- Se trata del ámbito que da origen al municipio por lo que parte de las edificaciones que se encuentran en él son las de mayor antigüedad. Será necesario promover **políticas de renovación, conservación y reforma** que se realizarán también en su interior.
- El conjunto de calles que forman la red viaria es **irregular tanto en trazado como en dimensiones** adaptándose a las edificaciones existentes y a la topografía de grandes desniveles donde se localiza. No cuenta con aceras homologables a las requeridas por la normativa vigente ni espacio para obtenerlas por lo que en el futuro **se extenderá la actual red de viario de coexistencia** mejorando acabados y señalizando las distintas zonas.
- El **eje de articulación del tejido urbano es la antigua carretera M-204** a su paso por el casco, hoy calles Madrid y Real, que no tiene las dimensiones necesarias para constituir un eje central de gran calzada con aceras amplias.

El tejido parcelario está formado por **una mayoría de parcelas por debajo de los 250 m<sup>2</sup>** de superficie con predominio de las de menos de 100 m<sup>2</sup> que suman más del 60% del total. Es posible que en un futuro, parte de estas parcelas tengan superficies insuficientes para desarrollar edificaciones ajustadas a las superficies mínimas exigidas por lo que pueden producirse agrupaciones.

- Es un suelo urbano muy consolidado con **un 10% de su superficie neta vacante** por lo que la renovación del parque de viviendas existente pasará en su mayor parte por la renovación y restauración o, en su defecto, por la demolición y sustitución.
- El actual aprovechamiento está desarrollado con una ocupación media de un 80% y una edificabilidad de más de 1,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- **Los equipamientos existentes** en el ámbito, a pesar de concentrar los servicios básicos, **no cumplen los estándares exigidos** en la legislación vigente. No obstante, cuenta con numerosos servicios o en zonas próximas o colindantes

- En el interior el ámbito se localizan **la mayoría de los inmuebles objeto de protección** y gran parte del casco está incluido dentro del yacimientos arqueológico central lo que condicionará futuras actuaciones.

## 2.4. Análisis pormenorizado. Ámbito 02: Colonias

### 2.4.1. Origen y descripción de actual configuración.

El ámbito AA-02 está integrado por los primeros crecimientos que se produjeron fuera del casco y de su entorno al otro lado, en la margen este, del arroyo del Val.

Tal y como se recoge en el capítulo 1.5 de la presente Memoria, a finales de los años 50 y principios de los 60 del siglo XX, se inician las primeras colonias de vivienda unifamiliar de muy diferentes características y tipologías comenzaron a ocupar las laderas de la margen oriental del Arroyo de la Vega, donde tradicionalmente no se había extendido tejido urbano del caserío tradicional. Comenzó así un desarrollo que aún hoy no está totalmente concluido. La primera fue el Barrio Nuevo, formado por cuarenta viviendas unifamiliares adosadas en parcela de aproximadamente 50 m<sup>2</sup>, con viario por ambos frentes de parcela y acceso directo desde la calle sin acerado. Se construyeron en ladrillo visto por el Ministerio de Vivienda a mediados de los años 1960 para cubrir la demanda entre los más desfavorecidos, pero algunas de ellas han acabado como segundas residencias.

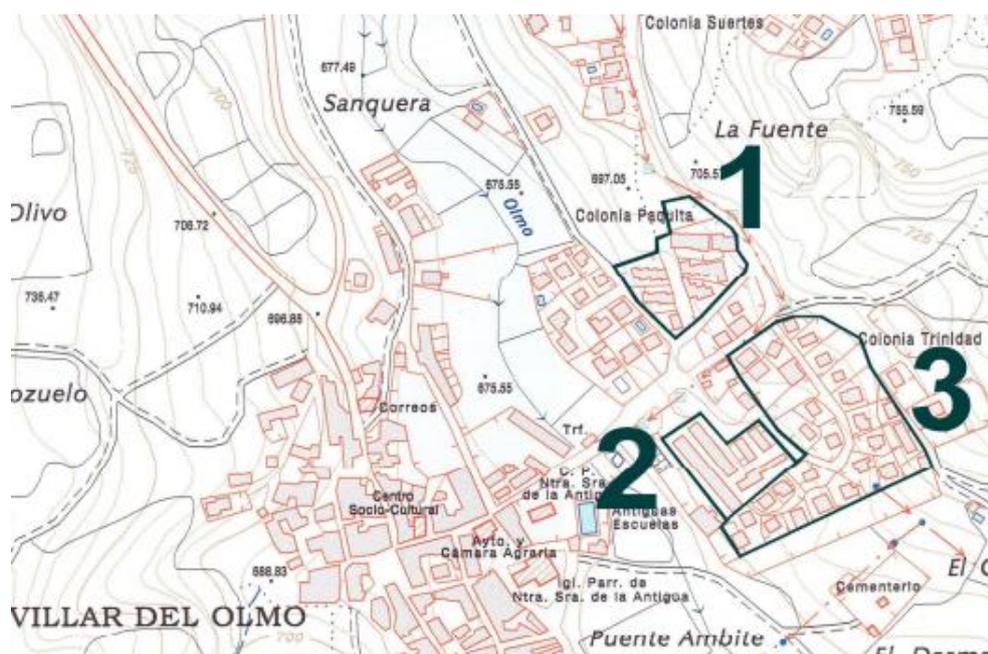


Imagen: localización de 1, Colonia Paquita 2, Colonia Barrio Nuevo y 3, Colonia Trinidad  
Fuente: Catálogo regional de Patrimonio Arquitectónico (2008)

En las cercanías del Barrio Nuevo se construyeron otros conjuntos de vivienda unifamiliar, uno de los cuales, la Colonia Paquita fue concebida ya inicialmente como segunda residencia, con parcelas de alrededor de 250 m<sup>2</sup> y proporción alargada, en hileras que se extienden hasta la vega del arroyo. Mayores y más dispersas son las colonias Trinidad y Las Suertes, con viviendas unifamiliares aisladas de tipologías variadas y que se sitúan alrededor del antiguo Barrio Nuevo. Las parcelas de forma irregular se ordenan en el territorio de acuerdo con calles fuertemente condicionadas por la topografía y los caminos preexistentes, con ramales en fondo de saco, que establecen retranqueos ajardinados respecto a los linderos.

La colonia de Barrio Nuevo, la primera en realizarse ya aparece muy consolidada en la ortofoto del año 1971 mientras que la Colonia Trinidad sólo está bastante avanzada y apenas se ven trazas de viario de la Colonia Paquita. En la ortofoto de 1975 ya aparecen las tres colonias construidas y en la de 1991 el tejido urbano de la Colonia trinidad se ha extendido rodeando por el sur a la Colonia Paquita.

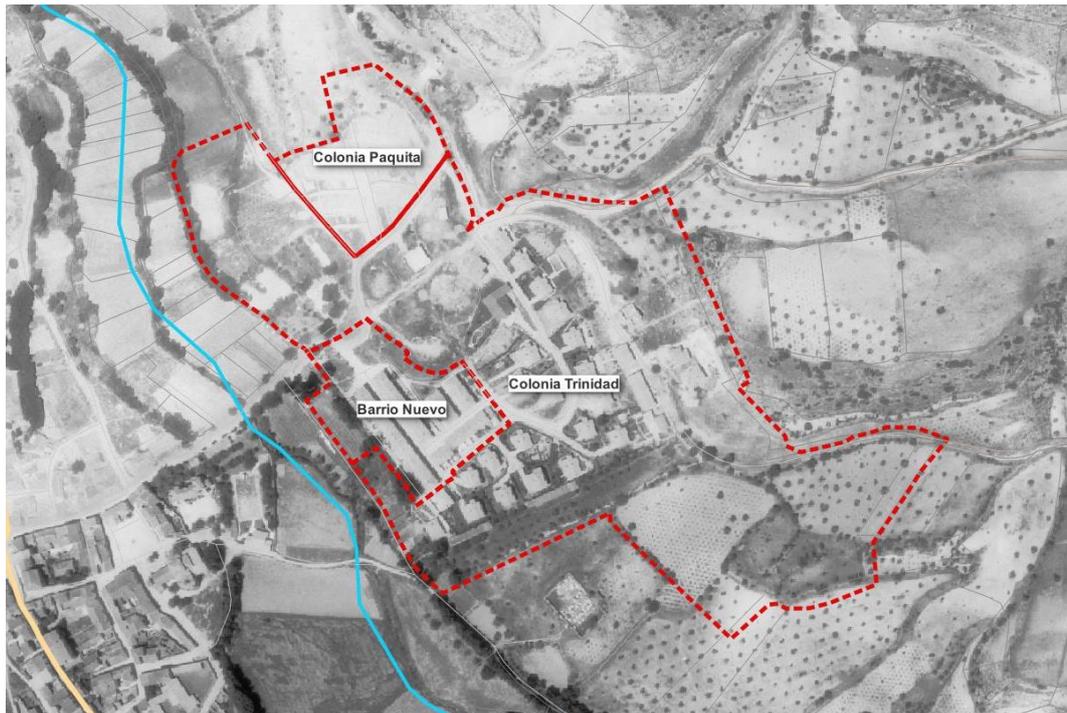


Imagen: Estado de las colonias integrantes del ámbito AA-02 en 1971  
Fuente: Elaboración propia sobre ortofotos del archivo de la CAM

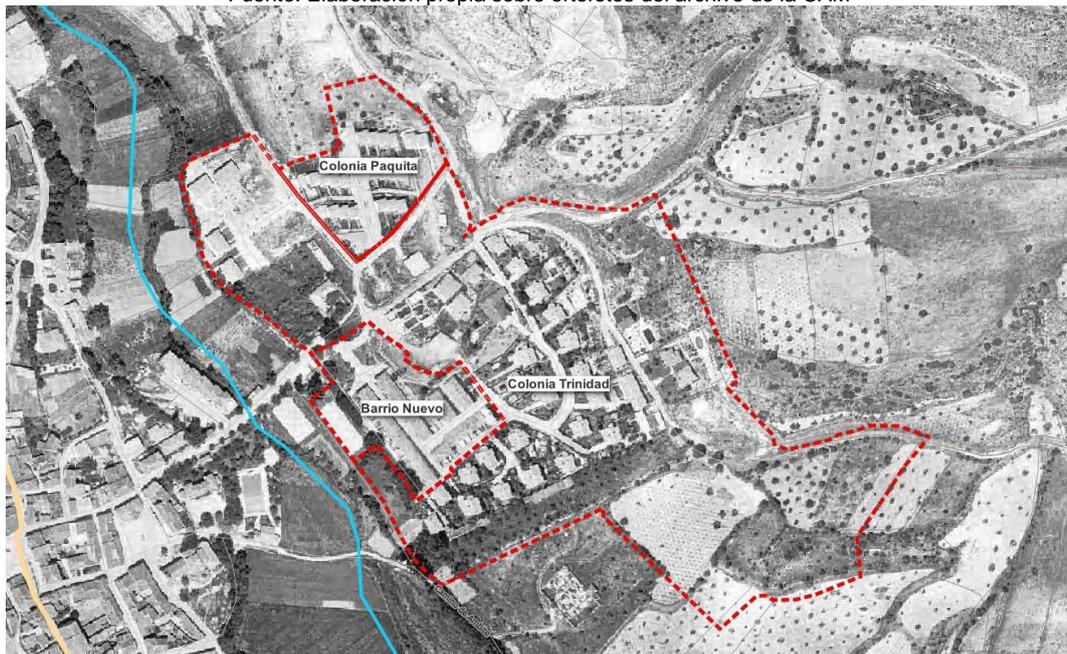


Imagen: Estado de las colonias integrantes del ámbito AA-02 en 1975  
Fuente: Elaboración propia sobre ortofotos del archivo de la CAM



Imagen: Estado de las colonias integrantes del ámbito AA-02 en 1991  
Fuente: Elaboración propia sobre ortofotos del archivo de la CAM

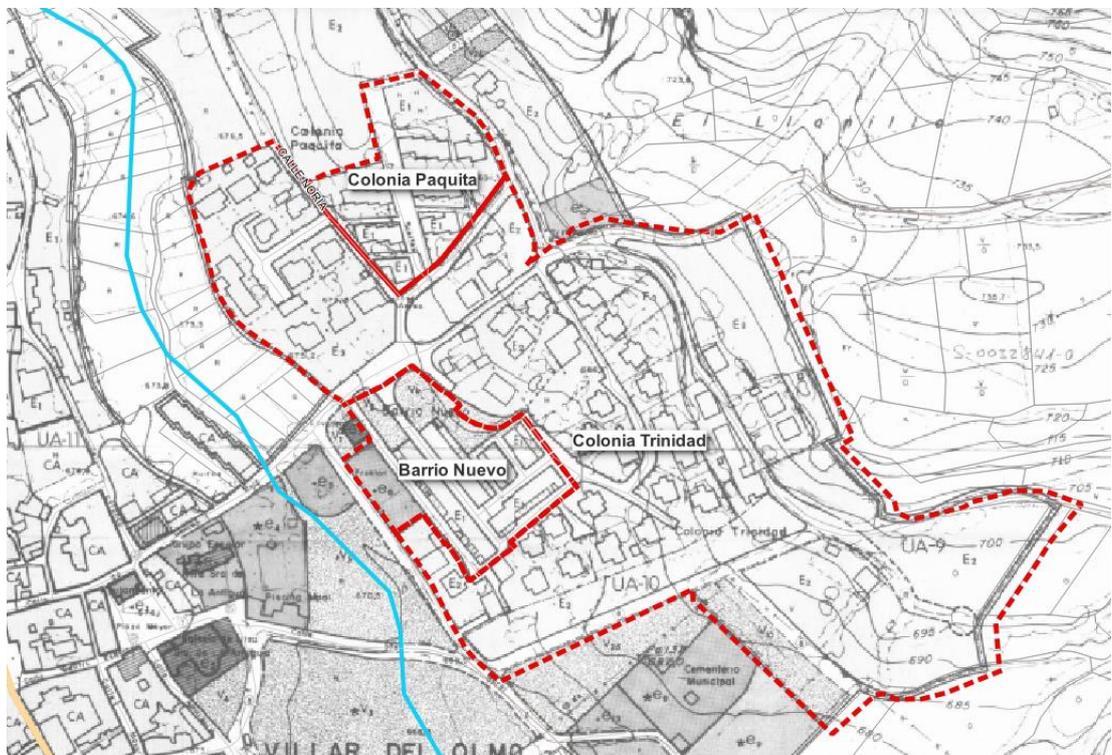


Imagen: Delimitación de los ámbitos incluidos en el ámbito AA-02 sobre NNSS de 1992  
Fuente: Elaboración propia sobre planos de NNSS

Las NNSV vigentes delimitan el suelo urbano extendiendo la colonia Trinidad por el sureste hasta cerca del cementerio incluyendo dos unidades de Suelo Urbano no consolidado. Para unificar el análisis de esta zona se ha mantenido ese límite por lo que el ámbito AA-02 queda integrado por los siguientes sub-ámbitos que se recogen en la siguiente imagen:

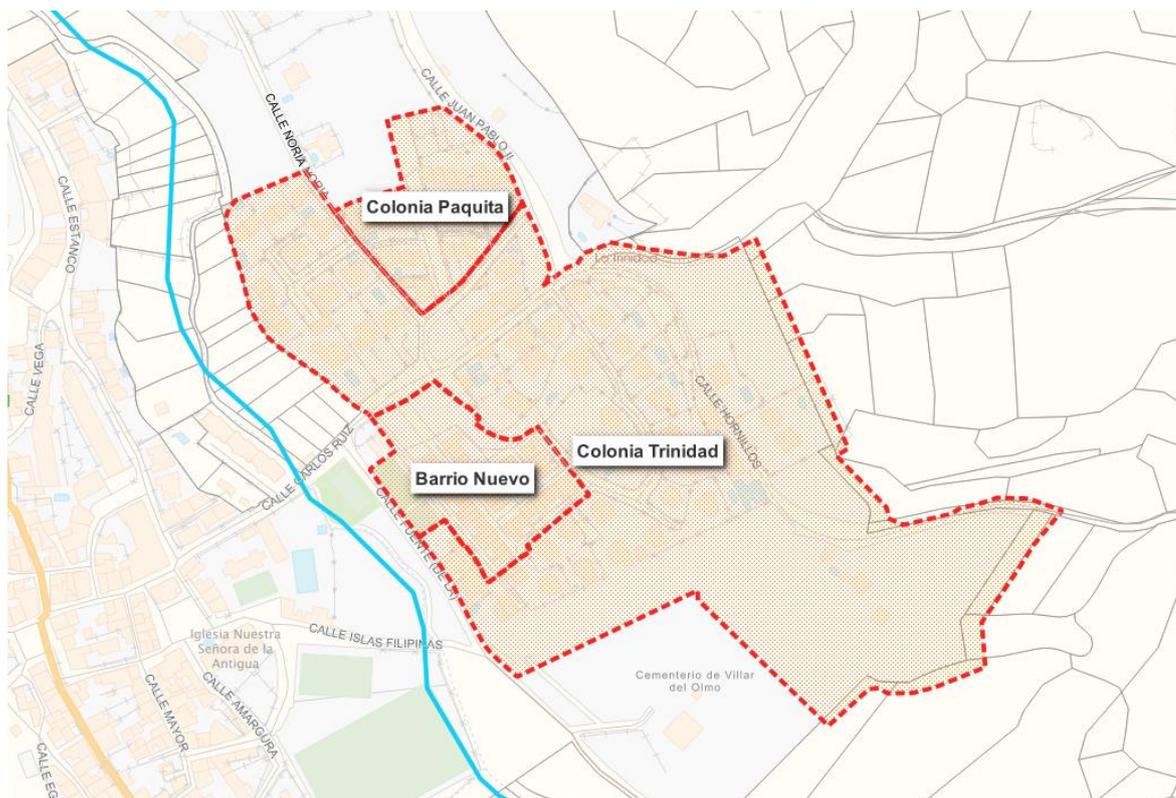


Imagen: Delimitación de los ámbitos incluidos en el ámbito de análisis AA-02  
Fuente: Elaboración propia

Por lo que respecta a su superficie total y a la superficie neta, excluyendo red viaria, se recoge en el siguiente cuadro el porcentaje de suelo neto del ámbito:

Ambito	Sup. Neta (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje (%)	Sup. Bruta (m <sup>2</sup> s)	% Neta/bruta
Barrio Nuevo	4.628	6,92%	7.153	65%
Colonia Paquita	5.263	4,93%	7.812	67%
Colonia Trinidad	55.007	88,15%	66.622	83%
<b>AA-02</b>	<b>64.898,02</b>	<b>100,00%</b>	<b>81.586,92</b>	<b>79,54%</b>

De los tres sub-ámbitos el de mayor superficie es, como ya hemos recogido, el de Colonia Trinidad tanto por su superficie inicial como por incluir en él las superficies de suelo urbano sin desarrollar que se delimitaron en las NNSV vigentes.

Por lo que respecta a la ordenanza de aplicación en las parcelas de uso lucrativo, las Colonias Paquita y Barrio Nuevo están sujetas a la ordenanza Ensanche Grado 1 y Colonia Trinidad a la ordenanza Ensanche Grado 2. Las ordenanzas regulan situaciones preexistentes por lo que la diferencia fundamental entre ambas ordenanzas es el tamaño de la parcela mínima exigida y las tipologías permitidas que, en el caso de la Colonia Trinidad incluyen la vivienda unifamiliar aislada.

		Parcelas	Sup Neta	Porcentaje (%)
EG-1	Barrio Nuevo	50	1.190,31 m <sup>2</sup> s	4,92%
	Colonia Paquita	21	1.218,20 m <sup>2</sup> s	5,04%
<b>Total EG-1</b>		<b>71</b>	<b>2.408,51 m<sup>2</sup>s</b>	<b>9,96%</b>
EG-2	Colonia Trinidad	75	21.782,92 m <sup>2</sup> s	90,04%
<b>Total EG-2</b>		<b>75</b>	<b>21.782,92 m<sup>2</sup>s</b>	<b>90,04%</b>
		<b>146</b>	<b>24.191,43 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>

## 2.4.2. Viario: dimensiones y características

Como ocurre en el casco central, gran parte del viario existente está condicionado por la topografía original. No obstante, y por ser de construcción más reciente, el trazado de las calles es más lineal y no está condicionado por las construcciones anteriores a las propias calles.



Imagen: viarios en Colonia Barrio Nuevo recogidos en ponencia catastral vigente.

La colonia Barrio Nuevo, la de mayor antigüedad y menor superficie, se organiza en torno a la calle del mismo nombre que la colonia de trazado en L, a la que dan frente la mayoría de las 50 viviendas que integran el ámbito. Tiene una dimensión total entre alineaciones inferior a 6,50 metros y no cuenta con aceras entendidas como tales ya que las existentes, a un lado de la calle, están ocupadas por las pequeñas escaleras que dan paso a las viviendas para salvar el desnivel existente para mantener la vivienda entera sobre rasante. Las viviendas tienen salida a la calle también por su patio posterior y estas calles son aún más estrechas no cuentan con aceras peatonales.



Imágenes: calle Barrio Nuevo en la entrada a la colonia y en la subida



Imágenes: a la izquierda calle de acceso a las viviendas. Derecha, trasera de patios de parcela.

La colonia Paquita también se organiza alrededor de una calle de 12 metros de sección de doble sentido terminada en fondo de saco. A esta calle acometen cuatro pequeños viarios peatonales de menos de seis metros de sección que dan acceso a otras viviendas.



Toda la colonia está en una ladera con una pendiente del 12 al 15% en sentido noreste suroeste y la calle principal es perpendicular a esta pendiente para permitir el escalonamiento de las plataformas donde se emplazan las viviendas. En consecuencia, las calles peatonales perpendiculares a la principal tienen un fuerte desnivel y escaleras a la entrada y salida.

La calle principal tiene una mediana central formada por un pequeño murete de piedra con alcorques integrados en él, y pavimento continuo sin aceras peatonales.



Imagen: Arranque de escaleras de acceso a calle peatonal en colonia Paquita.



Imagen: calle central de la colonia Paquita.

Las NNSS vigentes recogen una propuesta de conectar la calle central con la calle Juan Pablo II que transcurre al norte de la colonia, a media ladera perpendicular a la pendiente. La opción es inviable dado que hay un desnivel de más de 7 metros a salvar en un recorrido de calle muy reducido.

El viario de colonia Trinidad y sus ampliaciones está, como ya indicamos, formado por con calles fuertemente condicionadas por la topografía y los caminos preexistentes, con ramales en fondo de saco. Tiene características similares a las anteriores sin aceras ejecutadas como tales y con un estado de conservación irregular.

### 2.4.3. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria exclusiva es la de vivienda unifamiliar que se desarrolla en los tres modelos tradicionales habituales: vivienda adosada, pareada y aislada.

#### 2.4.3.1. Viviendas unifamiliares adosadas.

##### Colonia Barrio Nuevo

Como hemos recogido en puntos anteriores la colonia se construyó por el entonces existente Ministerio de Vivienda, a mediados de los años 1960, para conseguir viviendas destinadas a la demanda entre los más desfavorecidos. Constituye un proyecto conjunto de Se trata de viviendas con un programa muy ajustado desarrollado en parcelas de 51 m<sup>2</sup> de superficie media con una superficie en dos plantas de 69 m<sup>2</sup>c.

La crujía es de 4 metros por lo que las viviendas tienen una única ventana por planta, y puerta y ventana en planta de acceso. La composición de huecos es la que permite la reducida crujía y la modesta puerta de entrada tiene dintel de ladrillo en sardinel. Todas las casas tienen fachada en ladrillo visto con franjas verticales enfoscadas y pintadas de blanco uniendo huecos de planta baja y alta. En baja, zócalo chapado en piedra que queda cubierto por las escaleras que tienen muchas de ellas para permitir el acceso. Todas cuentan con un pequeño patio trasero posterior, de unos 20 m<sup>2</sup>, con salida a viario que ha sido colonizado en distinto grado por los dueños de las casas.

Las casas, construidas como vivienda permanente, han ido transformándose en segunda residencia y, en algunos casos, se han realizado uniones entre colindantes para mejorar sustancialmente la vivienda. Las carpinterías originales se han sustituido por carpinterías de mayor sección de aluminio blanco en la mayoría de los casos.





Conjunto fachadas a patio trasero. Edificaciones y transformaciones de patios.

### Colonia Paquita

Como hemos recogido, la Colonia Paquita fue concebida ya inicialmente como segunda residencia, con parcelas de alrededor de 250 m<sup>2</sup> y proporción alargada, en hileras que se extienden hasta la vega del arroyo: Son viviendas adosadas agrupadas en un máximo de cuatro unidades, que se construyeron en proyectos conjuntos siguiendo el mismo tipo de vivienda con las variaciones derivadas de su adaptación al terreno.

Se trata de edificaciones de una media de 120 m<sup>2</sup> construidos, en dos plantas, con un programa más amplio y acabados y composición de fachadas y volúmenes propios de la época (finales de la década de 1960) y del concepto de chalé que empezaba a extenderse por España como símbolo de estatus social.

Los materiales son los habituales del estilo neotradicional que se realizaba entonces: enfoscados y pintura, chapados de piedra y utilización del ladrillo visto. En cubierta, aleros pronunciados con canecillos de madera. Las casas tienen un porche delantero con arcos rebajados de ladrillo que arrancan de columnas de piedra y sobre el porche una terraza con barandillas metálicas entubo de cuadrado y una plancha central.

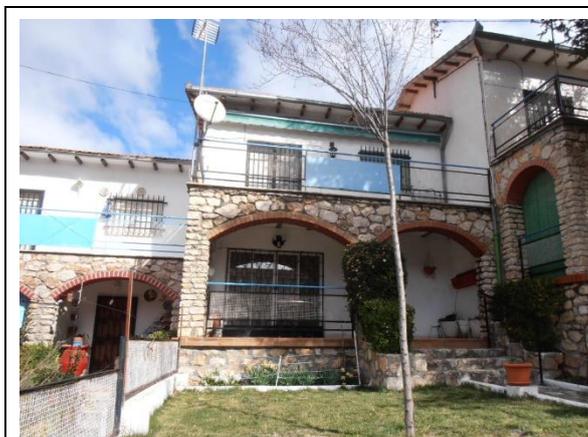


Imagen: Vivienda central en hilera de cuatro unidades



Fachada de vivienda en esquina de hilera.



Conjunto de viviendas de Colonia Paquita desde calle principal..

Lo más novedoso es el juego de volúmenes que se produce por la adaptación al terreno de las viviendas mediante las plataformas necesarias para salvar el desnivel producido por su situación en hileras situadas en el sentido de la pendiente. Como es habitual, las viviendas han sido objeto, en mayor o menor medida, de modificaciones, arreglos y alteraciones del proyecto original.

#### 2.4.3.2. Viviendas unifamiliares pareadas.

Es una tipología minoritaria que se encuentra exclusivamente en algunas parcelas de la colonia Trinidad en la calle sin salida que arranca al sur de la calle Noria. Son viviendas en dos plantas, con una superficie media de 120 m<sup>2</sup>c, construidas al final de la década de 1970 y sin garajes en planta baja sobre el eje de adosamiento.



Vivienda pareada en calle Noria



Vivienda pareada en calle Noria.



Conjunto pareadas en calle Norial..

Las viviendas se construyeron con proyecto conjunto por lo que son iguales con las ligeras variaciones que han ido realizando sus habitantes. Cubierta conjunta a cuatro aguas, están acabadas en enfoscado y pintado y el cuerpo de planta alta volando sobre la inferior para generar un pequeño porche. El inicial espacio libre de los jardines de parcelas que tienen una media de 300 m<sup>2</sup>s ha sido en muchos casos colonizado y ocupado por las habituales construcciones de porches y garajes.

#### 2.4.3.3. Vivienda unifamiliar aislada.

A pesar de ocupar el mayor porcentaje de superficie las viviendas unifamiliares aisladas son las menos numerosas. Se han desarrollado sobre parcelas de forma irregular que se organizan en calles muy condicionadas por la topografía y los caminos preexistentes, con ramales en fondo de saco, y manteniendo retranqueos respecto a todos sus linderos. La parcela media de la mayoría de estas parcelas está por encima de los 500 m<sup>2</sup> y las casa, de dos plantas sobre rasante, están también por encima de los 170 m<sup>2</sup>c.

Al contrario de los casos anteriores, las tipologías y soluciones constructivas no son uniformes. A finales de los años 60 del pasado siglo se construyeron las primeras viviendas con el mismo modelo del que se conservan la mayoría. Con el tiempo se fueron construyendo edificaciones diseñadas para cada propietario.

Las edificaciones originales, al igual que las nuevas, responden al modelo habitual de chalet de la época sin grandes variaciones: construcciones en dos plantas, cubierta inclinada, acabados en enfoscado y pintura o ladrillo visto, porche de entrada y terraza en fachada de planta alta con barandilla metálica de tubo en cuadradillo. Dada la extensión de la parcela, se hace posible la incorporación de un garaje en planta baja y, como en los modelos de adosadas de colonia Paquita, los aleros tienen canchillos de madera o de imitación a madera.



La topografía obliga a soluciones con cotas de entrada muy diferenciadas y a la adaptación de las construcciones al terreno con los escalonamientos necesarios. Como es habitual en esta tipología, las edificaciones están sujetas a las necesidades y posibilidades de los propietarios que pueden acometer obras de ampliación y mejora produciendo grandes cambios o, en caso contrario descuidar el mantenimiento necesario.

#### 2.4.4. Alturas

Como es lógico por la tipología desarrollada, la mayoría de las edificaciones, de uso lucrativo, existentes tienen una altura de 2 plantas (80%) Por debajo, en porcentaje muy inferior están las de una única planta y son residuales las de tres plantas. Los datos son coherentes con las tipologías analizadas y con las ordenanza de aplicación vigente que limita el número de alturas.

	Alturas	Parcelas	Porcentaje
AA-02	1	25	18,94%
	2	<b>105</b>	<b>79,55%</b>
	3	2	1,52%
<b>Total AA-02</b>		<b>132</b>	<b>100,00%</b>

Análisis de Alturas existentes (Uso lucrativo) en el Ámbito 02. Colonias.  
 Fuente: Elaboración Propia a partir de datos catastrales

La tabla anterior refleja los datos exclusivamente para el uso lucrativo residencial excluyendo las parcelas destinadas a equipamiento para no afectar al análisis del uso mayoritario. En la imagen siguiente refleja las alturas para todas las edificaciones, incluidas las parcelas de equipamiento.

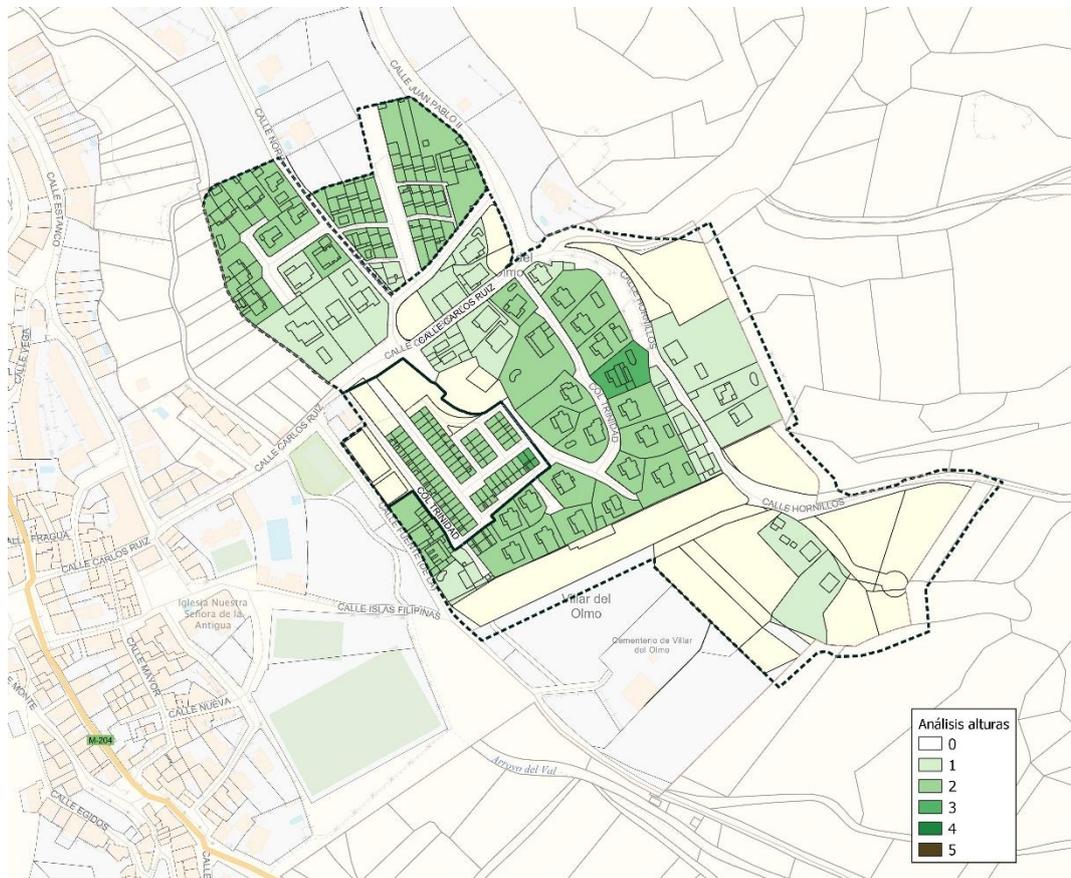


Imagen: Análisis de las alturas existentes. Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

## 2.4.5. Estructura de la propiedad. Análisis de Parcelario Actual y suelo vacante.

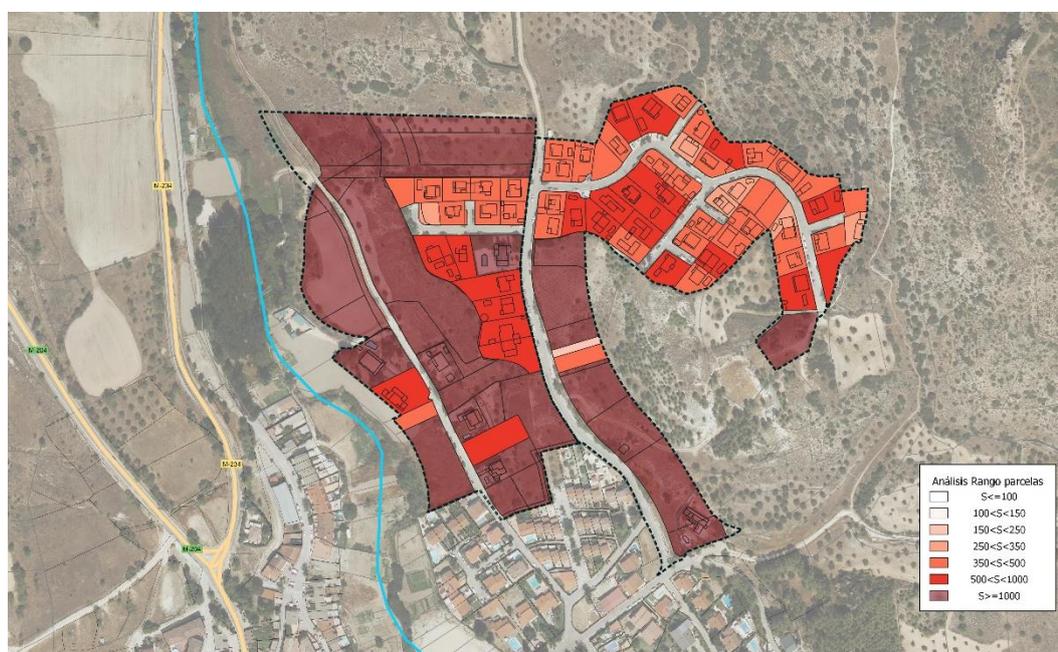
### 2.4.5.1. Parcelario actual.

La mayoría de las parcelas de uso lucrativo existentes en el ámbito AA-02, un 35%, tienen una superficie inferior a los 100 m<sup>2</sup>. Esta situación se corresponde con las viviendas que se desarrollaron en la colonia Barrio Nuevo que a fecha de hoy siguen siendo mayoritarias. No obstante, la parcela media de este rango mayoritario es alta (430 m<sup>2</sup>) en parte porque las parcelas de las otras colonias son de tamaño muy superior y en parte por las parcelas de suelo sin desarrollar en SUNC que son de gran superficie.

		Parcelas	Sup media	Porcentaje	Sup	% del total
AA-02	S<=100	52	52,16 m <sup>2</sup> s	<b>35,62%</b>	2.712,29 m <sup>2</sup> s	4,31%
	100<S<150	7	121,57 m <sup>2</sup> s	4,79%	851,00 m <sup>2</sup> s	1,35%
	150<S<250	17	194,58 m <sup>2</sup> s	11,64%	3.307,92 m <sup>2</sup> s	5,26%
	250<S<350	18	310,54 m <sup>2</sup> s	12,33%	5.589,80 m <sup>2</sup> s	8,89%
	350<S<500	16	425,21 m <sup>2</sup> s	10,96%	6.803,37 m <sup>2</sup> s	10,82%
	500<S<1000	24	720,64 m <sup>2</sup> s	16,44%	17.295,42 m <sup>2</sup> s	27,51%
	S>=1000	12	2.191,64 m <sup>2</sup> s	8,22%	26.299,73 m <sup>2</sup> s	41,84%
<b>Total AA-02</b>		<b>146</b>	<b>430,54 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	<b>62.859,53 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>

Porcentajes del número de parcelas según rango de superficies.  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

En la siguiente imagen se recogen con claridad donde se localizan las parcelas más pequeñas y las zonas de Suelo Urbano no Consolidado, cercanas al cementerio, donde están las parcelas por encima de los 1000 m<sup>2</sup>.



Análisis del rango de parcelas. Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

## 2.4.5.2. Suelo Vacante

El ámbito AA-02 es un suelo urbano muy consolidado con un porcentaje reducido de suelo vacante. En concreto el 90,41% de las actuales parcelas están edificadas. Por lo que respecta al cómputo en superficies, la superficie neta de suelo lucrativo vacante es de un 36% porque en estas se localizan las parcelas de suelo urbano no consolidado que ocupan 14.436 m<sup>2</sup> y suponen el 63% del suelo vacante existente en el ámbito.

		Parcelas	% parcelas	Sup. Total	% de Sup.	
AA-02	Ocupado	S<=100	52	35,62%	2.712,29 m <sup>2</sup> s	4,31%
		100<S<150	7	4,79%	851,00 m <sup>2</sup> s	1,35%
		150<S<250	16	10,96%	3.119,61 m <sup>2</sup> s	4,96%
		250<S<350	17	11,64%	5.259,78 m <sup>2</sup> s	8,37%
		350<S<500	15	10,27%	6.360,13 m <sup>2</sup> s	10,12%
		500<S<1000	20	13,70%	14.222,02 m <sup>2</sup> s	22,63%
		S>=1000	5	3,42%	7.439,77 m <sup>2</sup> s	11,84%
	<b>Total Ocupado</b>	<b>132</b>	<b>90,41%</b>	<b>39.964,60 m<sup>2</sup>s</b>	<b>63,58%</b>	
	Vacante	150<S<250	1	0,68%	188,31 m <sup>2</sup> s	0,30%
		250<S<350	1	0,68%	330,02 m <sup>2</sup> s	0,53%
		350<S<500	1	0,68%	443,24 m <sup>2</sup> s	0,71%
		500<S<1000	4	2,74%	3.073,40 m <sup>2</sup> s	4,89%
		S>=1000	7	4,79%	18.859,96 m <sup>2</sup> s	30,00%
<b>Total Vacante</b>	<b>14</b>	<b>9,59%</b>	<b>22.894,93 m<sup>2</sup>s</b>	<b>36,42%</b>		
<b>Total AA-02</b>	<b>146</b>	<b>100,00%</b>	<b>62.859,53 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>		

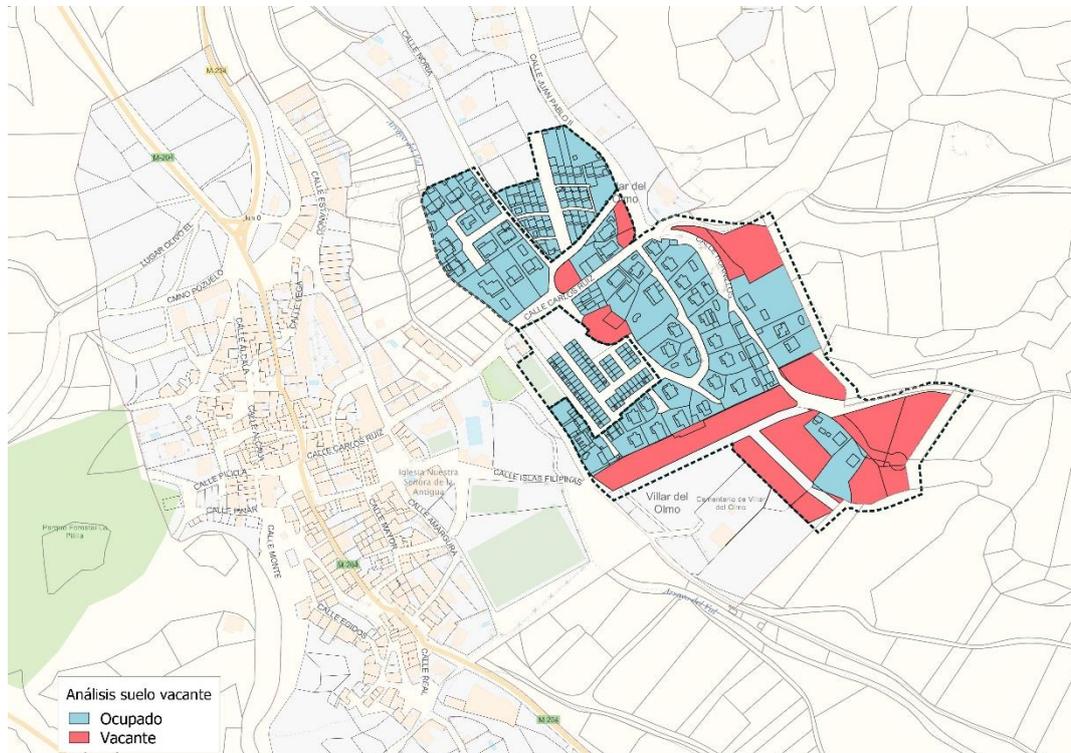
Tabla: análisis del suelo vacante y ocupado en el Ámbito AA-02

Tal y como se recoge en la siguiente tabla, el 82% de la superficie de suelo vacante está integrado por las mitad de las parcelas desocupadas que tienen superficies por encima de los 1.000 m<sup>2</sup>.

Como hemos indicado, en su mayoría son parcelas que se incorporan al suelo urbano en las NNSS vigentes como suelo urbano no consolidado y que han permanecido sin desarrollar a lo largo de los años desde la aprobación del planeamiento vigente. Su desarrollo incrementaría notablemente el suelo neto disponible por las condiciones de parcelación que permite la ordenanza que las regula.

		Parcelas	% parcelas	Sup. Total	% de Sup.	
AA-02	Vacante	150<S<250	1	7,14%	188,31 m <sup>2</sup> s	0,82%
		250<S<350	1	7,14%	330,02 m <sup>2</sup> s	1,44%
		350<S<500	1	7,14%	443,24 m <sup>2</sup> s	1,94%
		500<S<1000	4	28,57%	3.073,40 m <sup>2</sup> s	13,42%
		S>=1000	7	50,00%	18.859,96 m <sup>2</sup> s	82,38%
	<b>Total Vacante</b>	<b>14</b>	<b>100,00%</b>	<b>22.894,93 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	

Tabla: análisis del suelo vacante en el Ámbito AA-02



Análisis del suelo vacante y ocupado (uso residencial). Elaboración propia a partir de datos catastrales.

## 2.4.6. Análisis de Aprovechamiento Actual. Edificabilidad

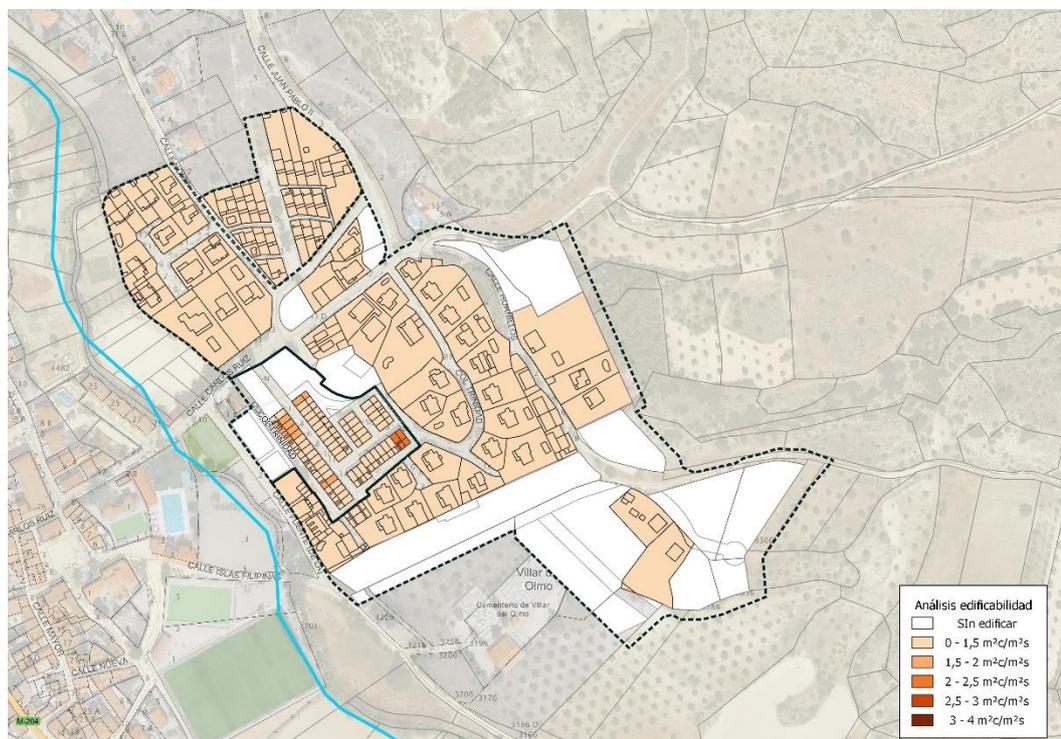
### 2.4.6.1. Edificabilidad

De acuerdo con la tipología existente, el tejido parcelario y la analizado, la mayor parte de la superficie construida en el ámbito se concentra en la zona de viviendas unifamiliares aisladas de la colonia Trinidad. Las viviendas adosadas construidas por el Ministerio de Vivienda eran de reducido tamaño, por debajo de los 70 m<sup>2</sup>c, y las adosadas de Colonia Paquita están en una media de 120 m<sup>2</sup>c. La edificabilidad media del ámbito es de **0,81 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s** debido, en gran parte, a los valores medios de las parcelas más pequeñas que, en el caso de las más pequeñas están por encima de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Estos valores están en consonancia tanto con las tipologías desarrolladas como con las con las ordenanzas actuales de aplicación en las que se establecen límites de edificabilidad. En el cómputo y valoración de los valores medios no se incluyen las parcelas vacantes.

		Sup Construida	% de Construida total	Sup. Media Construida	Edificabilidad media
Barrio Nuevo	S<=100	3.406,21 m <sup>2</sup> c	20,51%	69,51 m <sup>2</sup> c	<b>1,37 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>
	100<S<150	214,86 m <sup>2</sup> c	1,29%	214,86 m <sup>2</sup> c	2,10 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>Total Barrio Nuevo</b>		<b>3.621,07 m<sup>2</sup>c</b>	<b>21,80%</b>	<b>72,42 m<sup>2</sup>c</b>	<b>1,38 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>
Colonia Paquita	100<S<150	589,44 m <sup>2</sup> c	3,55%	98,24 m <sup>2</sup> c	0,79 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	150<S<250	1.188,05 m <sup>2</sup> c	7,15%	118,81 m <sup>2</sup> c	0,64 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	250<S<350	102,12 m <sup>2</sup> c	0,61%	102,12 m <sup>2</sup> c	0,30 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	350<S<500	323,00 m <sup>2</sup> c	1,94%	161,50 m <sup>2</sup> c	0,38 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	500<S<1000	318,78 m <sup>2</sup> c	1,92%	159,39 m <sup>2</sup> c	0,22 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>Total Colonia Paquita</b>		<b>2.521,39 m<sup>2</sup>c</b>	<b>15,18%</b>	<b>120,07 m<sup>2</sup>c</b>	<b>0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>
Colonia Trinidad	S<=100	188,07 m <sup>2</sup> c	1,13%	62,69 m <sup>2</sup> c	<b>0,75 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>
	150<S<250	634,42 m <sup>2</sup> c	3,82%	105,74 m <sup>2</sup> c	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	250<S<350	2.546,73 m <sup>2</sup> c	15,33%	159,17 m <sup>2</sup> c	0,52 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	350<S<500	2.423,62 m <sup>2</sup> c	14,59%	186,43 m <sup>2</sup> c	0,44 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	500<S<1000	3.644,23 m <sup>2</sup> c	21,94%	202,46 m <sup>2</sup> c	0,30 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	S>=1000	1.031,36 m <sup>2</sup> c	6,21%	206,27 m <sup>2</sup> c	0,15 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>Total Colonia Trinidad</b>		<b>10.468,43 m<sup>2</sup>c</b>	<b>63,02%</b>	<b>171,61 m<sup>2</sup>c</b>	<b>0,42 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>
		<b>16.610,89 m<sup>2</sup>c</b>	<b>100,00%</b>	<b>125,84 m<sup>2</sup>c</b>	<b>0,81 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>

Tabla: análisis de la superficie construida y la edificabilidad en el Ámbito de Colonias (AA\_02).

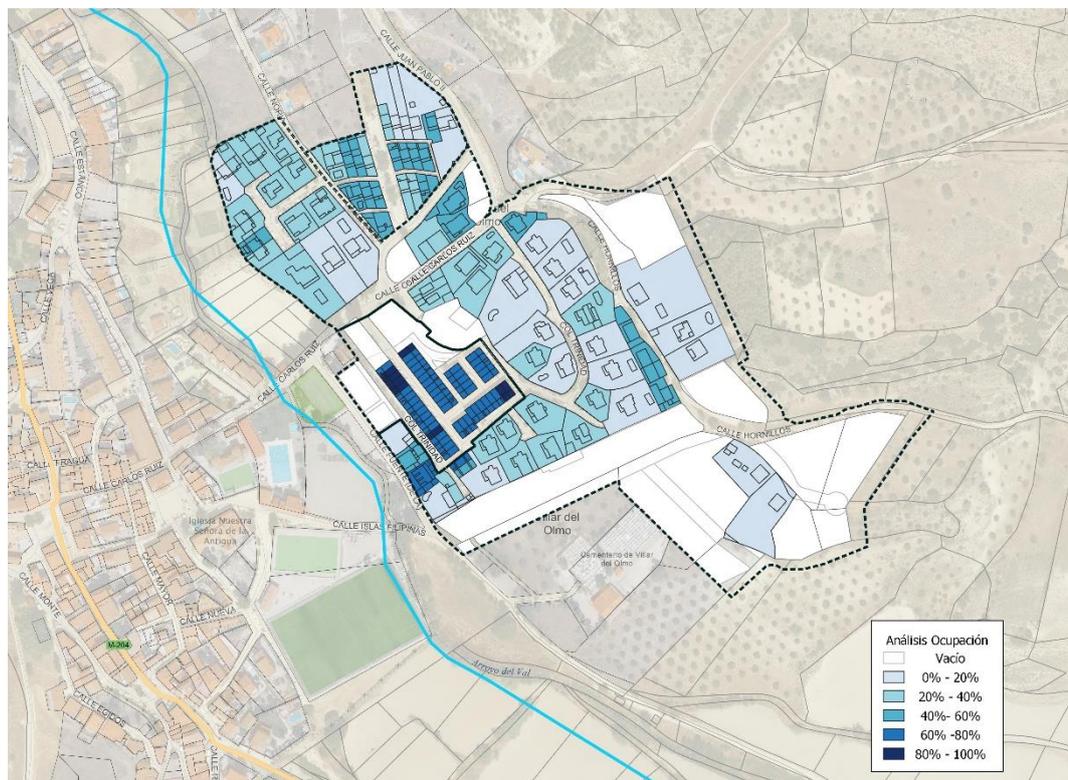


Análisis de la edificabilidad materializada en el AMB\_02.  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

### 2.4.6.2. Ocupación

La ocupación media del ámbito de estudio es del **46,55%** concentrándose los valores más altos en las viviendas sociales de la colonia Barrio Nuevo. Lógicamente, al tratarse de viviendas unifamiliares en sus distintas tipologías que cuentan con patios o zonas ajardinadas propias, la ocupación se mantiene en valores por debajo del 80% y disminuye en la medida que aumenta el rango de la superficie de parcela. Como en el caso de la edificabilidad, en la cuantificación de los valores promediados no se incluyen las parcelas vacías.

		Ocupación media
AA-02	S ≤ 100	70,71%
	100 < S < 150	53,69%
	150 < S < 250	42,29%
	250 < S < 350	34,21%
	350 < S < 500	27,22%
	500 < S < 1000	18,18%
	S ≥ 1000	12,30%
<b>Total AA-02</b>		<b>46,55%</b>



Análisis de la ocupación actual materializada en AA\_02. Elaboración propia a partir de datos catastrales

## 2.4.7. Equipamientos y Zonas Verdes

El ámbito AA-02 es la primera zona de expansión del tejido urbano fuera del casco centra del municipio y el primero que se realizó de acuerdo con una planificación. No obstante, no se tuvieron en cuenta las necesidades derivadas de estas nuevas viviendas y no se realizaron reservas de dotación ni de zonas verdes. En el interior del ámbito sólo hay, hoy en día, la pequeña zona verde que se realizó en la colonia Barrio Nuevo y el frontón y las pistas deportivas junto a la fuente de San Isidro. Es un tejido urbano muy consolidado en el que la repercusión de la superficie destinada a estos usos por metro cuadrado construido de uso residencial no llega a los estándares exigidos por la legislación vigente.

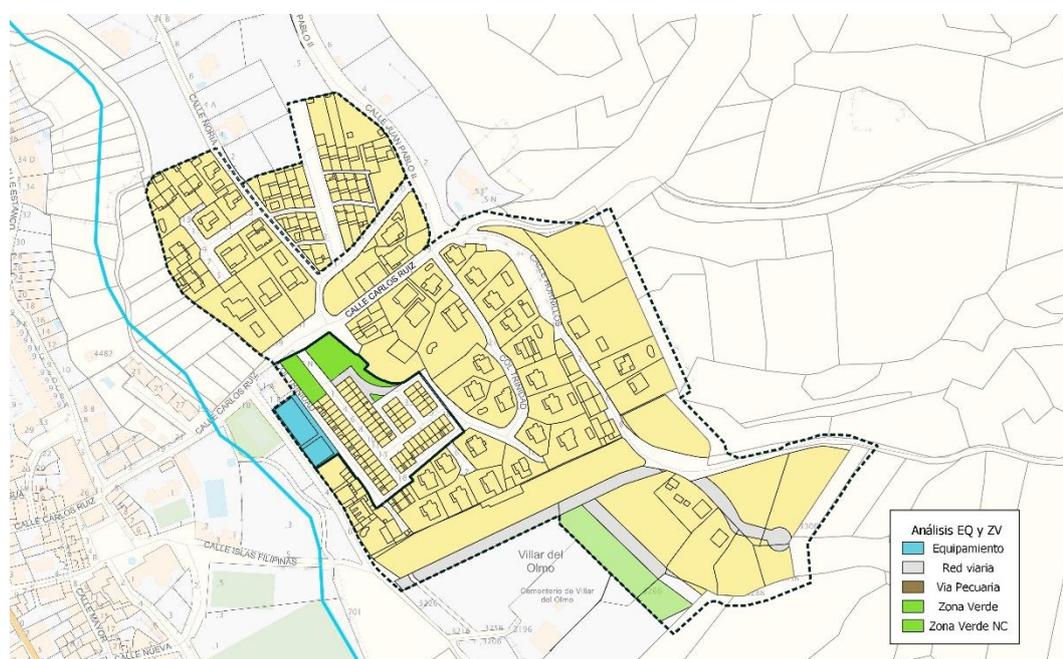


Imagen: Zonas Verdes y Equipamientos existentes en AMB\_01.  
Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

Tal y como se recoge en la siguiente tabla, las superficies son inferiores al estándar estipulado por la legislación vigente que requiere un mínimo de 30 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>c de uso lucrativo de los que al menos el 50% se destinaría a zonas verdes y el resto a equipamientos. Para el análisis solo se ha tomado lo referente al suelo urbano consolidado pues se analiza la realidad existente

		Superficie	Sup construida en AA-02	Estandar (m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c)
AA-02	EQ	923,01 m <sup>2</sup> s	16.611 m <sup>2</sup> c	5,5567
	ZV	1.115,48 m <sup>2</sup> s		6,7154
<b>Total AA-02</b>		<b>2.038,49 m<sup>2</sup>s</b>		<b>12,2720</b>

La situación actual es difícilmente reversible porque implicaría una liberación de suelo y una remodelación global del ámbito que no tiene posibilidad de realizarse. En compensación, los nuevos equipamientos que dan servicio a todo el municipio se han desarrollado en zonas muy próximas o colindantes con los límites del ámbito analizado.

## 2.4.8. Patrimonio arquitectónico y yacimientos arqueológicos.

Los elementos incluidos en el siguiente apartado pertenecen a la información y documentación sobre los Bienes Protegidos del municipio para la elaboración del Plan General de Villar del Olmo y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio remitida por la Subdirección General de Patrimonio Histórico de la CAM.

De esta documentación, que debe trasladarse al Documento de Plan general, se extrae que el ámbito de análisis AA-02 que únicamente se encuentra afectado por el paso de la vía Pecuaría Senda Galiana la calle Carlos Ruiz y el establecimiento en ella de ámbito de yacimiento arqueológico con protección específica.



Imagen: Localización de elementos protegidos en AMB\_02.  
Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

## 2.4.9. Conclusiones del análisis del Ámbito 02. Colonias

Del estudio y análisis de los elementos expuestos en los puntos anteriores se deducen las siguientes conclusiones que habrán de tenerse en consideración a la hora de desarrollar propuestas que afecten a este ámbito dentro del Plan General:

- Es el primer ámbito de ensanche que se desarrolla fuera del casco al otro lado del arroyo del Val. Dentro de la relativa antigüedad, algunas viviendas tienen más de 60 años, el estado de conservación no necesita una intervención urgente.

- El conjunto de calles que forman la red viaria es **irregular tanto en trazado como en dimensiones** adaptándose a la topografía de grandes desniveles donde se localiza. No cuenta con aceras homologables ni espacio para obtenerlas por lo que en el futuro **se extenderá la actual red de viario de coexistencia**. Es necesario acometer un programa de mejora de acabados y señalizando las distintas zonas.
- No cuenta con ningún eje de articulación del tejido urbano por tratarse de un tejido creado por la suma de núcleos independientes.
- El tejido parcelario está formado por **una mayoría relativa de parcelas por debajo de los 100 m<sup>2</sup>** de superficie debido al núcleo de colonia Barrio Nueva que concentra más de la mitad de las pequeñas viviendas sociales construidas en 1960. El resto de parcelas está, en su mayoría, edificadas y con superficies por encima de los 300 m<sup>2</sup>. No es previsible una densificación futura del tejido parcelario.
- Es un suelo urbano consolidado con un 90% de parcelas edificadas pero con **un 36% de su superficie neta vacante** que se corresponde mayoritariamente con suelo urbano incorporado por las NNSS vigentes como no consolidado.
- Este suelo urbano no consolidado no se ha desarrollado en los 30 años de vigencia del planeamiento vigente a pesar de su cercanía con la red de servicios. En este sentido, el Plan General **debería reconsiderar la extensión del suelo urbano no consolidado existente y analizar una posible reducción para mejorar su viabilidad**.
- **Los equipamientos existentes** en el ámbito **no cumplen los estándares exigidos** en la legislación vigente. No obstante, cuenta con numerosos servicios o en zonas próximas o colindantes
- En el interior el ámbito **no se localizan inmuebles objeto de protección** y únicamente está afectado por que transcurre por el ámbito la Senda Galiana que genera un yacimiento arqueológico.

## 2.5. Análisis pormenorizado. Ámbito 03. Ensanche noreste

### 2.5.1. Origen y descripción de actual configuración.

El ámbito AA-03 está integrado por los crecimientos que se produjeron fuera del casco, al norte de las primera colonias construidas en la margen este del arroyo del Val.

Se trata de la continuación de las colonias aparecidas a finales de los años 50 del siglo XX como parte de un desarrollo que aún hoy no está totalmente terminado. Son conjuntos de parcelas de mayor superficie que las iniciales con viviendas unifamiliares aisladas de tipologías variadas y que, como sucede en la colonia Trinidad, tienen forma irregular y se ordenan en el territorio de acuerdo con calles fuertemente condicionadas por la topografía y los caminos preexistentes, con ramales en fondo de saco de menor longitud que sus antecedentes.

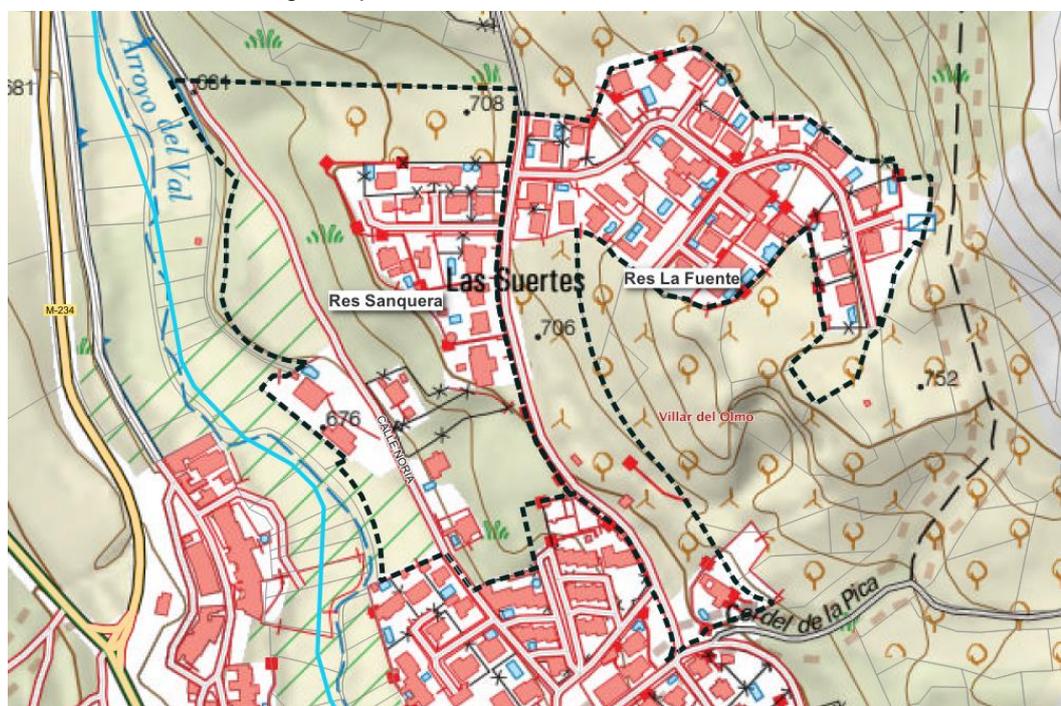


Imagen: Localización del ámbito AA-03 en el 1971 Mapa Topográfico Nacional de España MTN25  
Fuente: Elaboración propia sobre MTN25

El ámbito está integrado por los núcleos de Residencial Sanquera y Residencial La Fuente situados a ambos lados de la actual calle de Juan pablo II, antiguo camino de Olmeda también denominado de Olmeda de la Cebolla por ser terminar en Olmeda de las Fuentes antes llamada Olmeda de la Cebolla. Los dos núcleos, a su vez, serían parte de la colonia Las Suertes y como tal aparecen nombradas en el plano Mapa Topográfico Nacional de España MTN25.

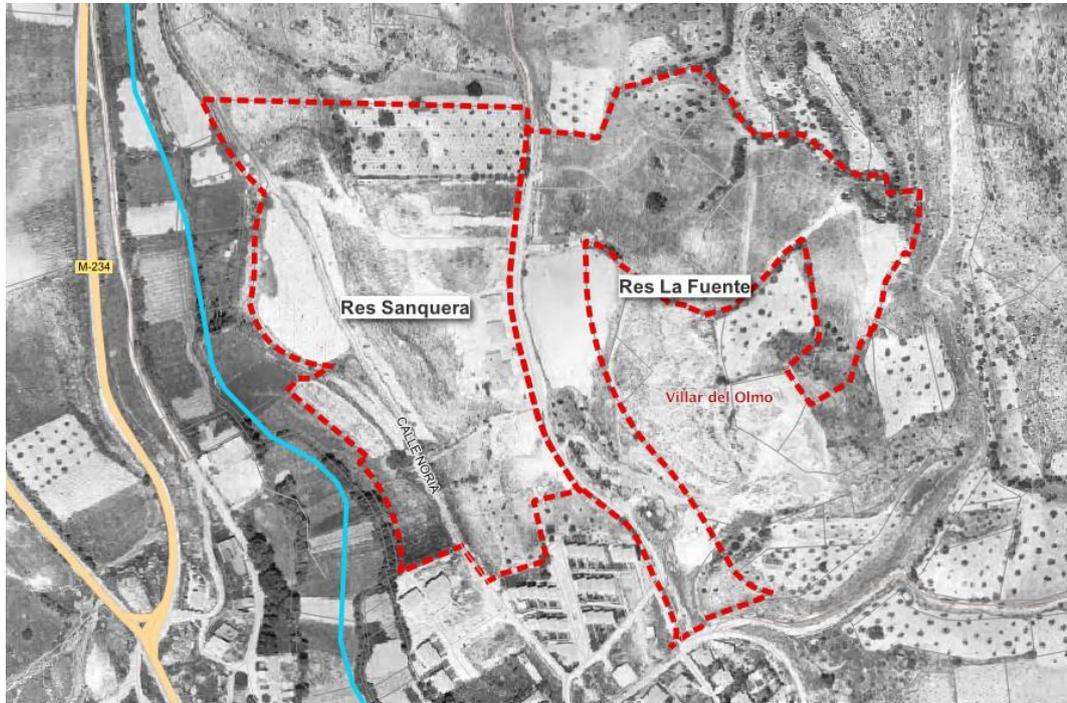


Imagen: Estado de los núcleos integrantes del ámbito AA-03 en 1975  
Fuente: Elaboración propia sobre ortofotos del archivo de la CAM

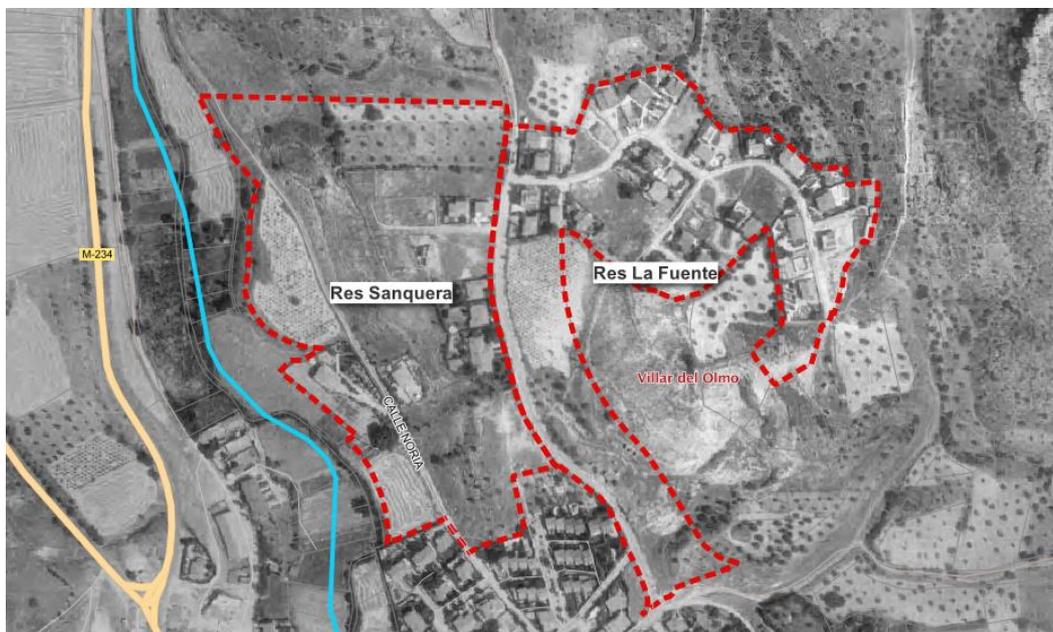


Imagen: Estado de los núcleos integrantes del ámbito AA-03 en 1991  
Fuente: Elaboración propia sobre ortofotos del archivo de la CAM

Como se comprueba en las imágenes anteriores, en la ortofoto de 1975 ya se distinguen unas viviendas en Residencial Sanquera, pero hasta 1991 no se puede ver un progreso que se ve incrementado y consolidado en la ortofoto de 1999 que presenta la configuración que se mantiene casi en la actualidad.



Imagen: Estado de los núcleos integrantes del ámbito AA-03 en 1999  
Fuente: Elaboración propia sobre ortofotos del archivo de la CAM

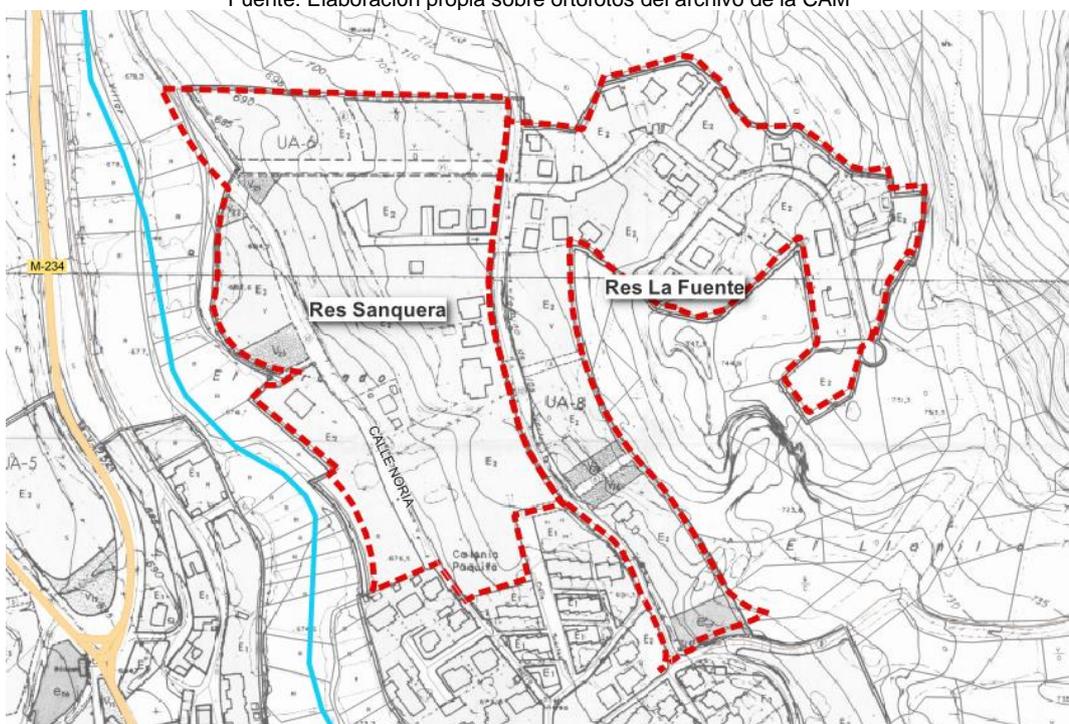


Imagen: Delimitación de los ámbitos incluidos en el ámbito AA-03 sobre NNSS de 1992

Fuente: Elaboración propia sobre planos de NNSS

Las NNSS vigentes delimitan el suelo urbano extendiendo Residencial Sanquera hacia el norte y por la ladera de río e incluyendo una franja de suelo urbano no consolidado paralelo a la calle Juan Pablo II que une el ámbito con el integrado por las primeras colonias. Para unificar el análisis de esta zona se ha mantenido el límite propuesto por las NNSS por lo que el ámbito AA-03 queda definido tal y como se recoge en la siguiente imagen:

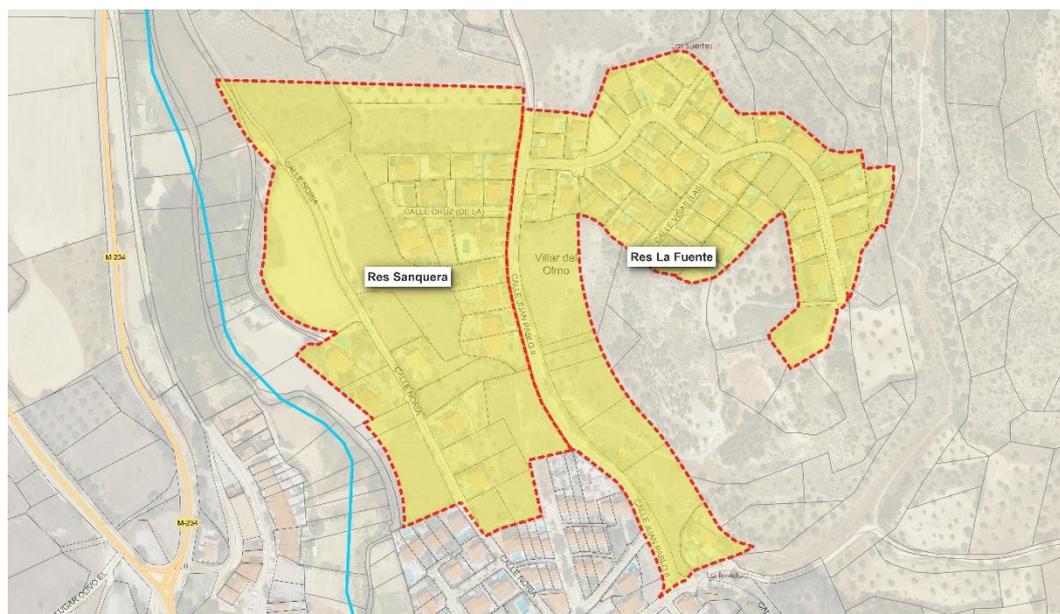


Imagen: Delimitación de los ámbitos incluidos en el ámbito de análisis AA-03  
Fuente: Elaboración propia

Por lo que respecta a su superficie total y a la superficie neta, excluyendo red viaria, se recoge en el siguiente cuadro el porcentaje de suelo neto del ámbito:

Ambito	Sup. Neta (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje (%)	Sup. Bruta (m <sup>2</sup> s)	% Neta/bruta
Res La Fuente	37.906	44,49%	42.700	89%
Res Sanquera	39.180	55,51%	47.420	83%
<b>AA-03</b>	<b>77.085,77</b>		<b>81.586,92</b>	<b>0,00%</b>

Los dos núcleos tienen superficies similares siendo un poco mayor el de Residencial Sanquera. El porcentaje de suelo netos sobre superficie bruta de los dos núcleos es muy alto porque ambos tienen muy poca superficie de viario.

Por lo que respecta a la ordenanza de aplicación en las parcelas de uso lucrativo, la totalidad del ámbito está sujeta a la ordenanza Ensanche Grado 2.

		Parcelas	Suma de Area parcela	Porcentaje (%)	
AA-03	Res La Fuente	EG-2	53	37.410,50	43,27%
		ZV-NC	1	495,59	1,22%
	<b>Total Res La Fuente</b>		<b>54</b>	<b>37.906,09</b>	<b>44,49%</b>
	Res Sanquera	EG-2	32	39.179,68	55,51%
		<b>Total Res Sanquera</b>	<b>32</b>	<b>39.179,68</b>	<b>55,51%</b>
<b>Total AA-03</b>		<b>86</b>	<b>77.085,77</b>	<b>100,00%</b>	

## 2.5.2. Viario: dimensiones y características

Las características del viario existente en el ámbito son muy similares a las del ámbito AA-02 que incluye las colonias más antiguas y que se estudió en el punto anterior. Se trata aquí también de calles fuertemente condicionadas por la topografía que se adaptan en la medida de lo posible dando lugar a calles con fuertes pendientes como las existentes en el núcleo Residencial La Fuente en el que la calle de mayor sube hasta la plataforma del páramo donde se asientan algunas viviendas.

La propia calle Juan Pablo II, que en la práctica es el eje principal de acceso a los dos núcleos, tiene tramos donde las aceras peatonales cuentan con distintos saltos y escalones para salvar desniveles.

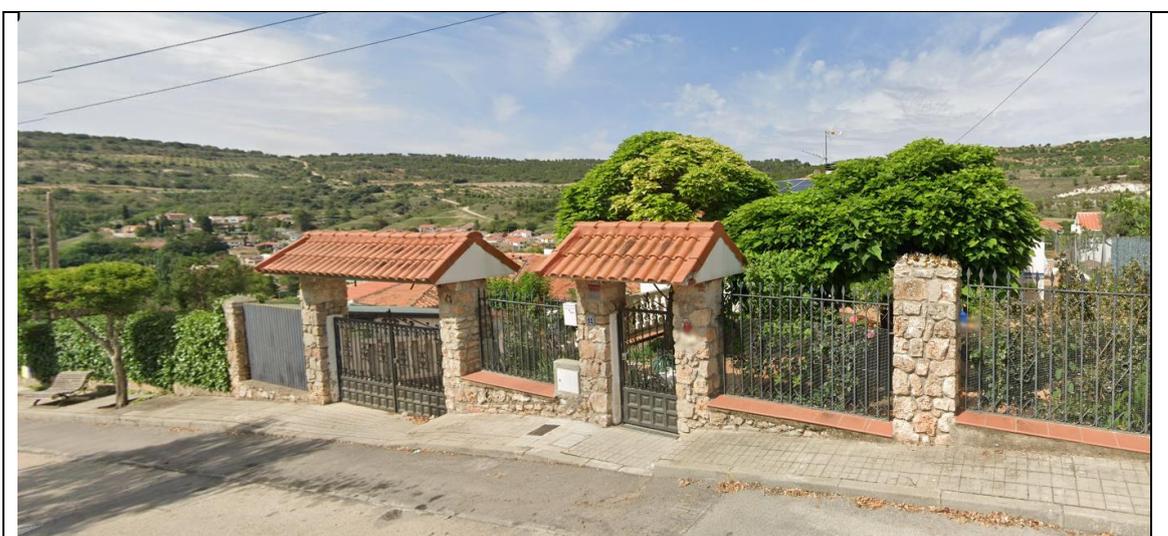


Imagen: calle Juan Pablo II. Escalonado de acera para salvar la pendiente existente



Imagen: Residencial Las Suertes calle de las Viñas desde calle Joaquín Dos Santos Ferreiras

Por lo que respecta a las aceras y el asfaltado, la situación es desigual puesto que en algunas calles no existe acerado en uno o en los dos lados. Las aceras existentes son dimensiones inferiores a las actualmente exigidas lo que unido a las pendientes, o a los tramos donde hay escalones, no favorece la peatonalización del ámbito.

### 2.5.3. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria exclusiva es la de vivienda unifamiliar que se desarrolla en dos de los tres modelos tradicionales habituales: vivienda pareada y aislada.

#### 2.5.3.1. Viviendas unifamiliares pareadas.

Es una tipología minoritaria que se ha desarrollado en épocas más recientes como forma de abaratar los costes que conlleva la vivienda unifamiliar aislada y permitir mejor salida comercial. Algunas, como las existentes en la calle de la Cruz, se han realizado en algún caso sin desarrollar un proyecto único, sin conservar similitudes de forma y composición, realizando la unión por los garajes situados en el eje de adosamiento. Otras, como las que tienen acceso por la calle Juan Pablo II, son las tradicionales viviendas simétricas iguales unidas por el eje central.



Viviendas pareada en calle de la Cruz (año 2007 y 2005)



Viviendas pareadas con acceso desde Calle Juan Pablo II (año 1999)

Como se ve en las imágenes anteriores, hay gran diferencia entre los estilos de las viviendas realizadas con menos de 10 años de diferencia. En las de la Calle de la Cruz se han incorporado acabados, volumetrías y colores (el tejado en pizarra) que no son los habituales ni los “tradicionales” que si buscan conservar de alguna forma las otras viviendas.

### 2.5.3.2. Vivienda unifamiliar aislada.

Es la tipología mayoritaria y las viviendas existentes no presentan características dominantes de composición o acabados. Las antigua colonia las Suertes fue originariamente una urbanización de segunda residencia por lo que no se han ejecutado proyectos comunes desarrollando el mismo modelo como fue el caso ya explicado de las primeras casas de la colonia Trinidad.

Estamos por tanto ante la situación habitual de casas realizadas a petición del propietario lo que da lugar a soluciones de todo tipo dentro de las limitaciones determinadas por la ordenanza de aplicación. Los acabados van desde el ladrillo visto al enfoscado y pintado o mortero monocapa. Cubiertas a dos y cuatro aguas, teja cerámica y pizarra. Aleros conformados con forjado, tradicionales de canecillos de madera o supresión de alera. Chapados de piedra en zócalos o planta baja completa, arcos, pilastras de ladrillo o perfiles metálicos recubiertos. En resumen, el catálogo habitual de las urbanizaciones de segunda residencia con las evoluciones propias de los cambios de materiales y formas que van imponiendo tanto las posibilidades económicas como las modas o tendencias.

	
<p>Recubrimiento en monocapa de color y cubierta de pizarra</p>	<p>Ladrillo visto cubierta de teja en cubierta a dos aguas.</p>
	
<p>Cubierta a 4 aguas, teja cerámica y canecillos de madera</p>	<p>Cubierta a dos aguas, enfoscado, terrazas y porche.</p>

Como en casos anteriores, la topografía obliga a soluciones con cotas de entrada muy diferenciadas y a la adaptación de las construcciones al terreno con los escalonamientos necesarios.

## 2.5.4. Alturas

Como es lógico por la tipología desarrollada, la mayoría de las edificaciones, de uso lucrativo, existentes tienen una altura de 2 plantas (63%) Por debajo, en un porcentaje inferior, el 30%, están las de una única planta y son residuales las de tres plantas. Los datos son coherentes con las tipologías analizadas y con las ordenanza de aplicación vigente que limita el número de alturas.

	Alturas	Parcelas	Porcentaje
AA-03	1	18	30,00%
	2	<b>38</b>	<b>63,33%</b>
	3	4	6,67%
<b>Total AA-03</b>		<b>60</b>	<b>100,00%</b>

Análisis de Alturas existentes (Uso lucrativo) en el Ámbito 03.  
Fuente: Elaboración Propia a partir de datos catastrales

La tabla anterior refleja los datos exclusivamente para el uso lucrativo residencial excluyendo las parcelas destinadas a equipamiento para no afectar al análisis del uso mayoritario. En la imagen siguiente refleja las alturas para todas las edificaciones, incluidas las parcelas de equipamiento.

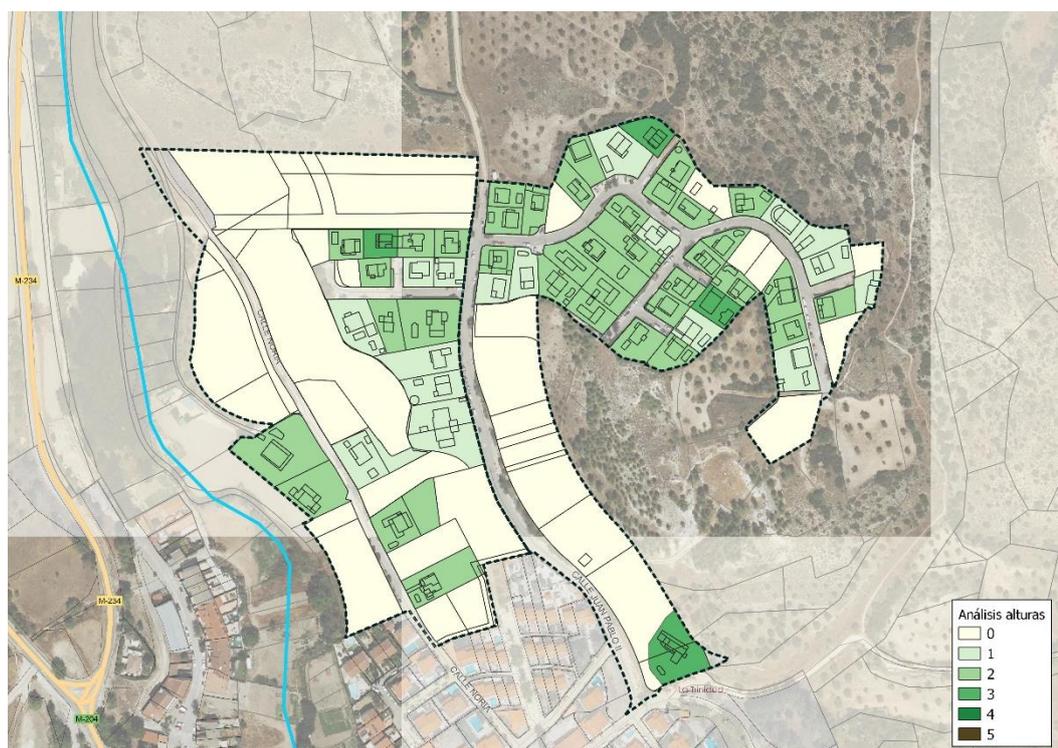


Imagen: Análisis de las alturas existentes. Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

## 2.5.5. Estructura de la propiedad. Análisis de Parcelario Actual y suelo vacante.

### 2.5.5.1. Parcelario actual.

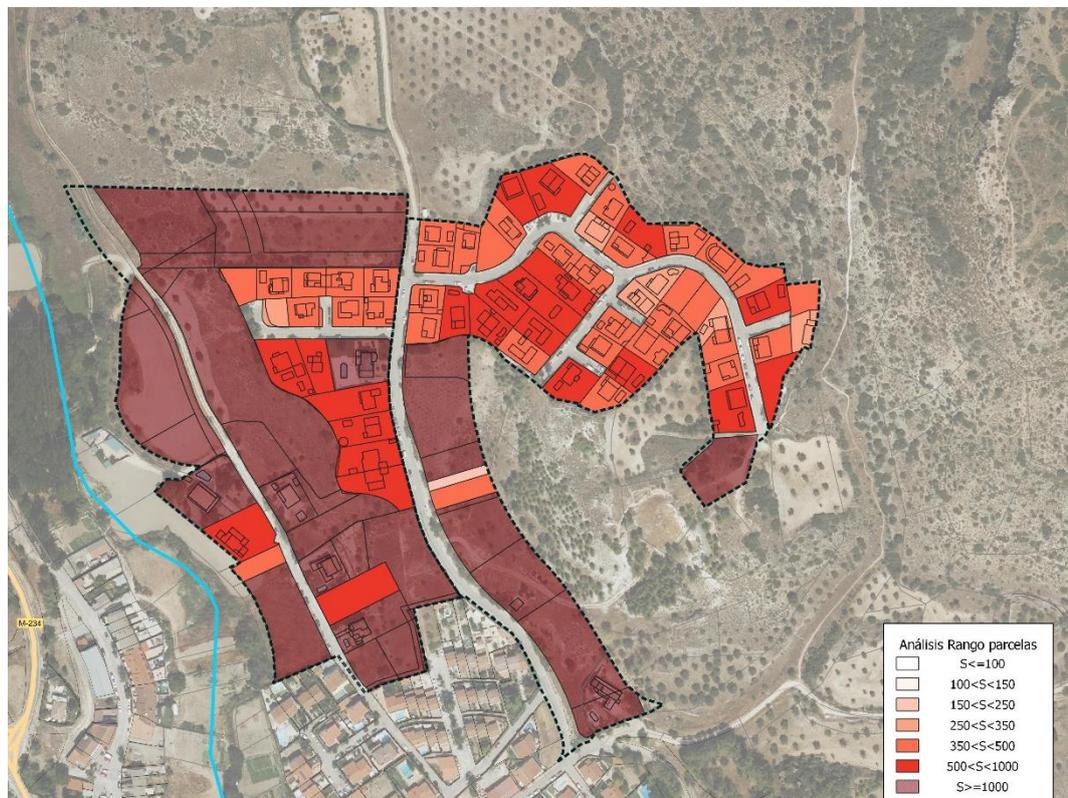
En el ámbito AA-03 la mayoría de las parcelas de uso lucrativo actualmente existente se sitúa en el rango de 350 a 500 m<sup>2</sup>: un 50% y tienen una superficie media sobre los 420 m<sup>2</sup>. Si bien las parcelas de más de 1000 m<sup>2</sup> son minoritarias, en el futuro podrían permitir divisiones que permitiesen incrementar el número de parcelas disponibles.

		Parcelas	Sup media	Porcentaje	Sup	% del total
AA-03	250<S<350	6	326,54 m <sup>2</sup> s	8,70%	1.959,25 m <sup>2</sup> s	4,68%
	350<S<500	35	418,53 m <sup>2</sup> s	50,72%	14.648,64 m <sup>2</sup> s	35,02%
	500<S<1000	21	688,06 m <sup>2</sup> s	30,43%	14.449,17 m <sup>2</sup> s	34,55%
	S>=1000	7	1.538,17 m <sup>2</sup> s	10,14%	10.767,17 m <sup>2</sup> s	25,74%
<b>Total AA-03</b>		<b>69</b>	<b>606,15 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	<b>41.824,23 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>

Porcentajes del número de parcelas según rango de superficies.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

En la siguiente imagen se recogen con claridad donde se localizan las parcelas más pequeñas y las zonas de Suelo Urbano no Consolidado, recogidas en el plano incluido en el análisis de suelos vacantes, donde están las parcelas por encima de los 1000 m<sup>2</sup>.



Análisis del rango de parcelas. Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

### 2.5.5.2. Suelo Vacante

En un primer análisis el ámbito AA-03 es un suelo urbano poco consolidado con un porcentaje de superficie de suelo vacante (54%) superior al suelo ocupado. Analizando las parcelas reales existentes considerando como tales las que tienen superficies que entran en las limitadas por la ordenanza de aplicación, el 70,59% de las actuales parcelas están edificadas. Para tener un conocimiento más ajustado a la realidad actual se ha realizado un análisis del suelo vacante teniendo en cuenta la condición de suelo urbano consolidado y no consolidado.

En la siguiente tabla se recoge el suelo vacante y ocupado del **Suelo Urbano Consolidado** que señala un porcentaje de ocupación, tanto de parcelas como de superficie, en la horquilla del 70%.

		Parcelas		% parcelas	Sup. Total	% de Sup.
AA-03	Ocupado	250<S<350	5	7,25%	1.682,68 m <sup>2</sup> s	4,02%
		350<S<500	30	43,48%	12.619,92 m <sup>2</sup> s	30,17%
		500<S<1000	17	24,64%	11.724,48 m <sup>2</sup> s	28,03%
		S>=1000	3	4,35%	3.428,81 m <sup>2</sup> s	8,20%
	<b>Total Ocupado</b>		<b>55</b>	<b>79,71%</b>	<b>29.455,89 m<sup>2</sup>s</b>	<b>70,43%</b>
	Vacante	250<S<350	1	1,45%	276,57 m <sup>2</sup> s	0,66%
		350<S<500	5	7,25%	2.028,72 m <sup>2</sup> s	4,85%
		500<S<1000	4	5,80%	2.724,69 m <sup>2</sup> s	6,51%
		S>=1000	4	5,80%	7.338,36 m <sup>2</sup> s	17,55%
	<b>Total Vacante</b>		<b>14</b>	<b>20,29%</b>	<b>12.368,34 m<sup>2</sup>s</b>	<b>29,57%</b>
<b>Total AA-03</b>		<b>69</b>	<b>100,00%</b>	<b>41.824,23 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	

Tabla: análisis del suelo vacante y ocupado en SUC del Ámbito AA-03

Por lo que respecta al suelo recogido en las NNSS como **Urbano No Consolidado**, tal y como se recoge en la siguiente tabla, el 85% de su superficie está vacante y está integrado en su mayoría por parcelas con superficies por encima de los 1.000 m<sup>2</sup>. Esta situación es coherente con el escaso o nulo desarrollo de las UA propuestas en el planeamiento vigente en el tiempo de su vigencia.

		Parcelas		% parcelas	Sup. Total	% de Sup.
AA-03	Ocupado	500<S<1000	3	18,75%	2.365,41 m <sup>2</sup> s	6,80%
		S>=1000	2	12,50%	2.762,53 m <sup>2</sup> s	7,95%
	<b>Total Ocupado</b>		<b>5</b>	<b>31,25%</b>	<b>5.127,94 m<sup>2</sup>s</b>	<b>14,75%</b>
	Vacante	350<S<500	1	6,25%	404,09 m <sup>2</sup> s	1,16%
		S>=1000	10	62,50%	29.233,92 m <sup>2</sup> s	84,09%
<b>Total Vacante</b>		<b>11</b>	<b>68,75%</b>	<b>29.638,01 m<sup>2</sup>s</b>	<b>85,25%</b>	
<b>Total AA-03</b>		<b>16</b>	<b>100,00%</b>	<b>34.765,95 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	

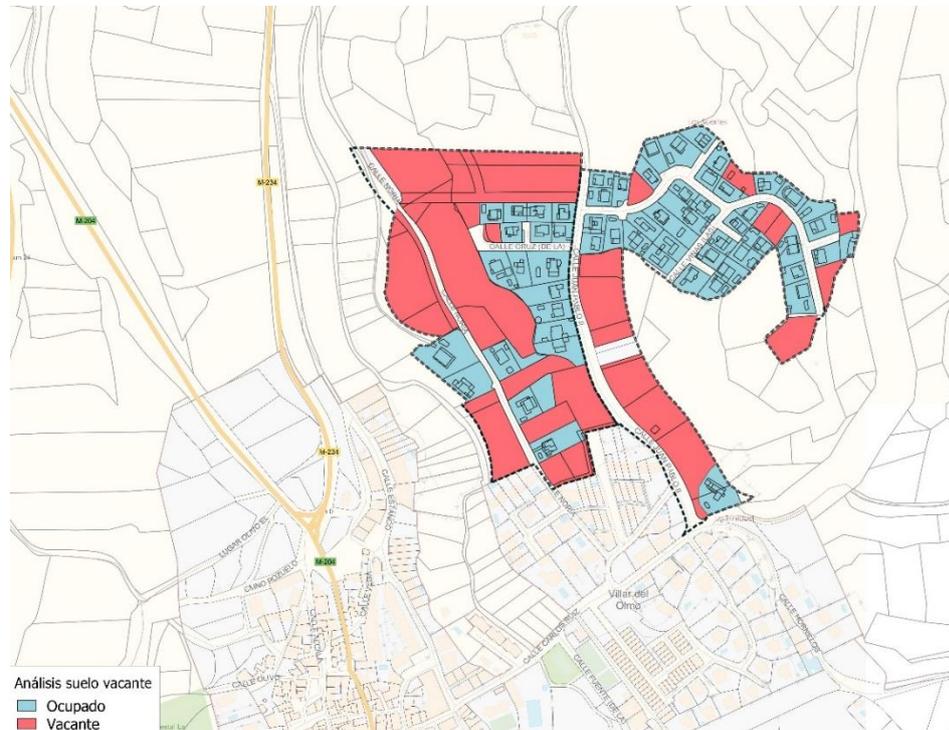
Tabla: análisis del suelo vacante y ocupado en SUNC del Ámbito AA-03

La parcelas actualmente sujetas a licencia directa que existen en el ámbito están dentro de distintos rangos pero las más numerosas son las que están por encima de los 500 o 1000 m<sup>2</sup>

		Parcelas		% parcelas	Sup. Total	% de Sup.
AA-03	Vacante	250<S<350	1	7,14%	276,57 m <sup>2</sup> s	2,24%
		350<S<500	5	35,71%	2.028,72 m <sup>2</sup> s	16,40%
		500<S<1000	4	28,57%	2.724,69 m <sup>2</sup> s	22,03%
		S>=1000	4	28,57%	7.338,36 m <sup>2</sup> s	59,33%
	<b>Total Vacante</b>		<b>14</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.368,34 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total AA-03</b>		<b>14</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.368,34 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	

Tabla: análisis del suelo vacante en SUC del Ámbito AA-03

En las siguientes imágenes se confirma lo expuesto en las anteriores tablas. En ellas se recogen las localizaciones de suelo vacante y las superficies de Suelo Urbano no Consolidado recogidas en las NNSS vigentes.



Ambito AA-03: Análisis del suelo vacante y ocupado (uso residencial).  
Elaboración propia a partir de datos catastrales

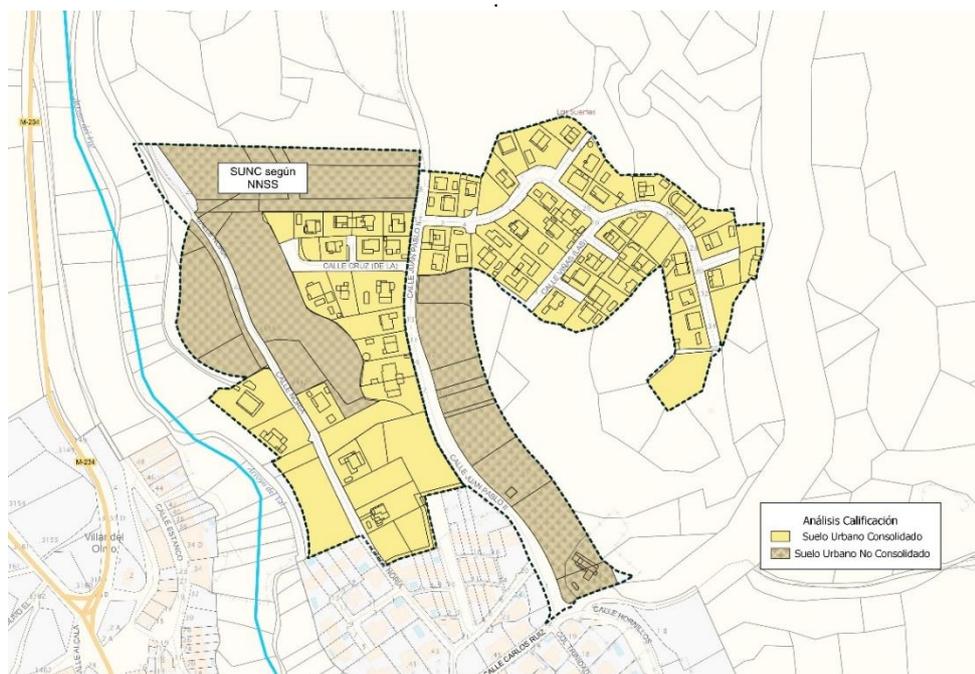


Imagen: AA-03 Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado de acuerdo con NNSS  
Fuente: elaboración propia sobre datos de NNSS.

## 2.5.6. Análisis de Aprovechamiento Actual. Edificabilidad

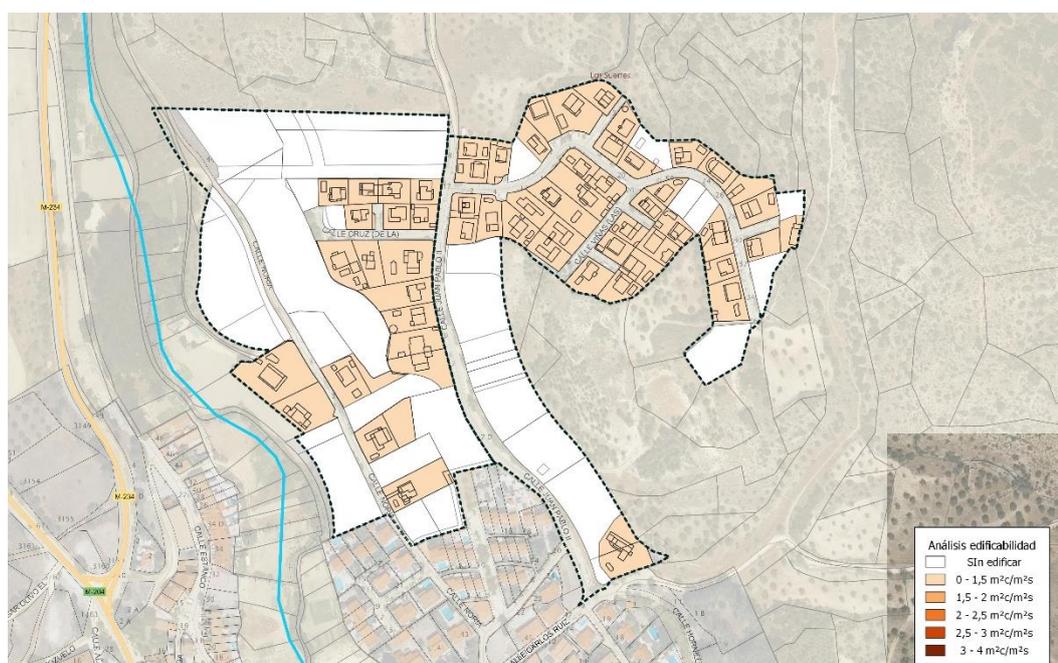
### 2.5.6.1. Edificabilidad

De acuerdo con la tipología existente, el tejido parcelario y la analizado, la superficie construida en el ámbito se corresponde con la tipología dominante de viviendas unifamiliares. La edificabilidad media del ámbito es de **0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s** debido, en gran parte, a los valores medios de las parcelas existentes. Este coeficiente aumenta en los rangos de menos superficie y en el caso de las más pequeñas está en 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Estos valores están en consonancia tanto con las tipologías desarrolladas como con las con las ordenanzas actuales de aplicación en las que se establecen límites de edificabilidad. En el cómputo y valoración de los valores medios no se incluyen las parcelas vacantes.

			Sup Construida	% de Construida total	Sup. Media Construida	Edificabilidad media	
AA-03	Res La Fuente	250<S<350	846,32 m <sup>2</sup> c	7,78%	169,26 m <sup>2</sup> c	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	
		350<S<500	4.142,24 m <sup>2</sup> c	38,09%	180,10 m <sup>2</sup> c	0,43 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	
		500<S<1000	2.094,80 m <sup>2</sup> c	19,27%	174,57 m <sup>2</sup> c	0,28 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	
		S>=1000	271,26 m <sup>2</sup> c	2,49%	271,26 m <sup>2</sup> c	0,24 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	
	<b>Total Res La Fuente</b>			<b>7.354,62 m<sup>2</sup>c</b>	<b>67,64%</b>	<b>179,38 m<sup>2</sup>c</b>	<b>0,39 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>
	Res Sanquera	350<S<500	1.188,94 m <sup>2</sup> c	10,93%	169,85 m <sup>2</sup> c	0,42 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	
		500<S<1000	1.343,63 m <sup>2</sup> c	12,36%	167,95 m <sup>2</sup> c	0,21 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	
		S>=1000	986,30 m <sup>2</sup> c	9,07%	246,58 m <sup>2</sup> c	0,19 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	
	<b>Total Res Sanquera</b>			<b>3.518,87 m<sup>2</sup>c</b>	<b>32,36%</b>	<b>185,20 m<sup>2</sup>c</b>	<b>0,28 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>
<b>Total AA-03</b>			<b>10.873,49 m<sup>2</sup>c</b>	<b>100,00%</b>	<b>181,22 m<sup>2</sup>c</b>	<b>0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>	

Tabla: análisis de la superficie construida y la edificabilidad en el Ámbito AA\_03.

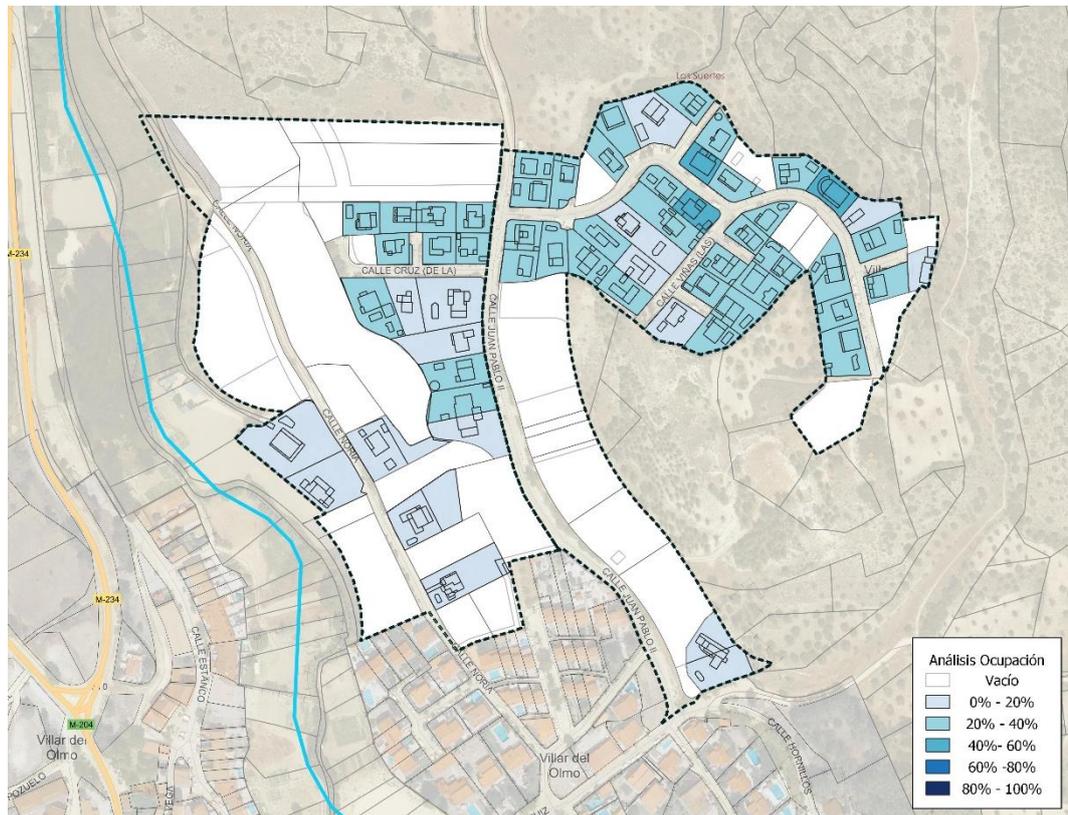


Análisis de la edificabilidad materializada en el AMB\_3  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

### 2.5.6.2. Ocupación

La ocupación media del ámbito de estudio es del **24,46%** con valores un poco superiores en las parcelas de menor tamaño. Lógicamente, al tratarse de viviendas unifamiliares en sus distintas tipologías que cuentan con patios o zonas ajardinadas propias, la ocupación se mantiene en valores bajos y disminuye en la medida que aumenta el rango de la superficie de parcela. Como en el caso de la edificabilidad, en la cuantificación de los valores promediados no se incluyen las parcelas vacías.

		Ocupación media
AA-03	250<S<350	29,99%
	350<S<500	28,35%
	500<S<1000	19,86%
	S>=1000	13,99%
<b>Total AA-03</b>		<b>24,46%</b>



Análisis de la ocupación actual materializada en AA\_003. Elaboración propia a partir de datos catastrales

### 2.5.7. Equipamientos y Zonas Verdes

El ámbito AA-03 es una zona de ensanche desarrollada fuera del casco en continuación de las primeras colonias. EL ámbito se desarrolló con una planificación que no supuso, en modo alguno, definir las reservas de suelo para las necesidades derivadas de estas nuevas viviendas. No se realizaron, por tanto, reservas para equipamientos ni para zonas verdes. En el interior del ámbito no hay, hoy en día, ningún suelo destinado a estos usos.

Las que aparecen en la siguiente imagen se corresponden con las propuestas por las NNSS vigentes en el suelo urbano No Consolidado. La repercusión de la superficie propuesta destinada a estos usos por metro cuadrado construido de uso residencial no llega a los estándares exigidos por la legislación vigente.

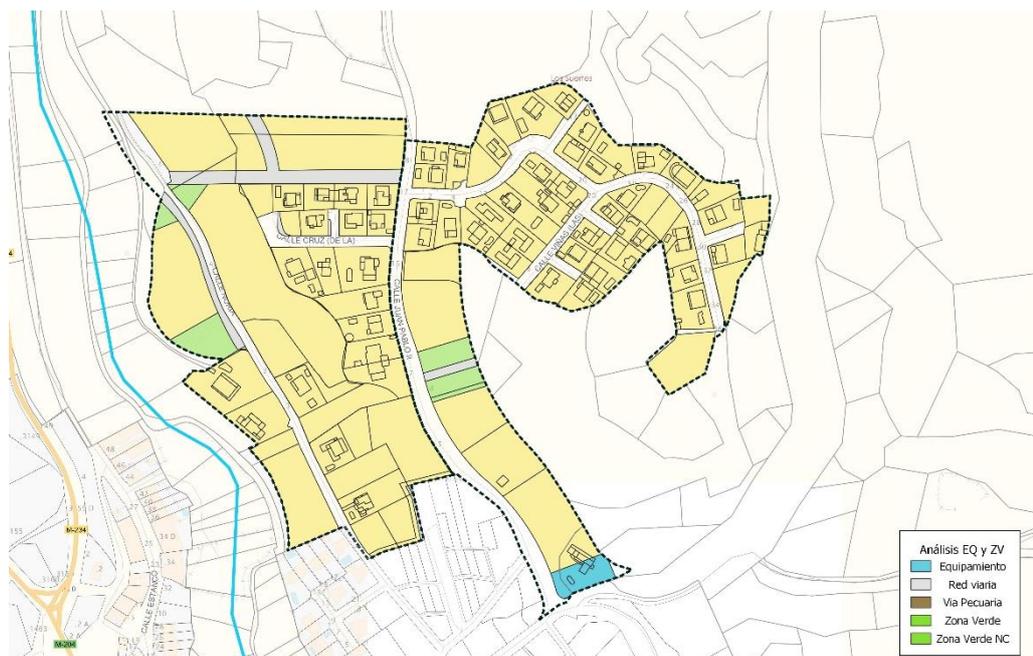


Imagen: Zonas Verdes y Equipamientos **propuestos** por las NNSS en AA-03.  
Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

Tal y como se recoge en la siguiente tabla, las superficies son inferiores al estándar estipulado por la legislación vigente que requiere un mínimo de 30 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>c de uso lucrativo de los que al menos el 50% se destinaría a zonas verdes y el resto a equipamientos. Para este análisis se ha tomado lo referente al suelo urbano no consolidado al no existir ningún equipamiento ni zona verde en el ámbito.

		Sup. (m <sup>2</sup> s)	Sup construida en AA-03	Estandar (m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c)
AA-03	EQ	663,12	10.873 m <sup>2</sup> c	6,0985
	ZV-NC	495,59		4,5578
<b>Total AA-03</b>		<b>1158,71</b>		<b>10,6563</b>

Zonas Verdes y Equipamientos **propuestos** por las NNSS en AA-03

La situación actual es difícilmente reversible porque implicaría una liberación de suelo y una remodelación global del ámbito que no tiene posibilidad de realizarse.



## 2.5.9. Conclusiones del análisis del Ámbito 03, Ensanche Noreste

Del estudio y análisis de los elementos expuestos en los puntos anteriores se deducen las siguientes conclusiones que habrán de tenerse en consideración a la hora de desarrollar propuestas que afecten a este ámbito dentro del Plan General:

- Es un ámbito de ensanche que se desarrolla fuera del casco, al otro lado del arroyo del Val, en continuación con las primeras colonias urbanas. El estado de conservación no necesita una intervención urgente.
- El conjunto de calles que forman la red viaria es **irregular tanto en trazado como en dimensiones** adaptándose a la topografía de grandes desniveles donde se localiza. No cuenta con aceras homologables ni espacio para obtenerlas por lo que en el futuro **se extenderá la actual red de viario de coexistencia**. Es necesario acometer un programa de mejora de acabados y señalizando las distintas zonas.
- El eje de articulación del tejido urbano lo constituye la calle Juan Pablo II, que transcurre por el antiguo camino de Olmeda también denominado de Olmeda de la Cebolla por ser terminar en Olmeda de las Fuentes antes llamada Olmeda de la Cebolla.
- Este eje sirve de acceso y unión entre los dos núcleos denominados Residencial La Fuente y Residencial Sanquera pero carece de las condiciones de dimensión, asfaltado y aceras para ser representativo.
- El tejido parcelario está formado por **una mayoría de parcelas entre 350 y 500 m<sup>2</sup>** de superficie que concentran más de la mitad de las viviendas existentes. No es previsible una densificación futura del tejido parcelario derivada de futuras divisiones.
- Es un suelo urbano consolidado con un 80% de parcelas edificadas pero con **un 54% de su superficie neta vacante** que se corresponde mayoritariamente con suelo urbano incorporado por las NNSS vigentes como no consolidado.
- Este suelo urbano no consolidado no se ha desarrollado en los 30 años de vigencia del planeamiento vigente a pesar de su cercanía con la red de servicios. En este sentido, el Plan General **debería reconsiderar la extensión del suelo urbano no consolidado existente y analizar una posible reducción para mejorar su viabilidad**.
- **Dentro del ámbito no existe ningún suelo destinado a equipamientos o zonas verdes.**
- **Los equipamientos propuestos** en el Suelo Urbano No Consolidado del ámbito **no cumplen los estándares exigidos** en la legislación vigente.
- En el interior el ámbito **no se localizan inmuebles objeto de protección** y únicamente está afectado por Cantera de yeso El Blanquear, a la que le correspondería la protección de Bien Catalogado en virtud de su inclusión dentro del patrimonio etnográfico del municipio.

## 2.6. Análisis pormenorizado. Ámbito 04. Ensanche noroeste

### 2.6.1. Origen y descripción de actual configuración.

El ámbito AA-04 recoge el desarrollo, el real y propuesto por las Normas Subsidiarias vigentes, de la zona próxima al encuentro en V de los antiguos caminos de Nuevo Baztán y Camino de Villar del Olmo a Pioz actuales M-204 y M-234.

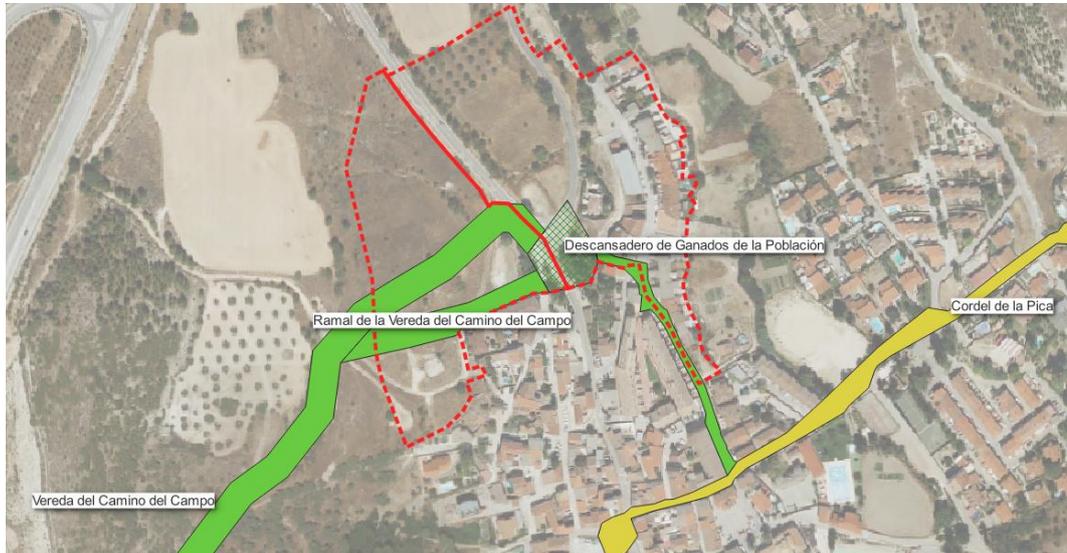


Imagen: situación del ámbito AA-04 en relación con la red de vías pecuarias.  
Fuente: elaboración propia

Es un ámbito colindante por el norte con el casco urbano y su existencia ha estado condicionada desde siempre tanto por la topografía como por la existencia del nudo de encuentro de elementos integrantes de la red de vías pecuarias. Como se comprueba en la imagen anterior, al norte del casco central se encuentran la Vereda del Camino del Campo, el ramal de la Vereda que confluyen en el descansadero de Ganados de la Población del que nace un tramo de la vereda que enlaza con el cordel de la Pica. Esta situación histórica, implicó que en la época que las vías pecuarias eran caminos efectivos de gran importancia estas constituían cortes o límites de asentamientos. Las vías perdieron su importancia pero su impronta en los condicionantes de la creación de tejido no ha desaparecido.

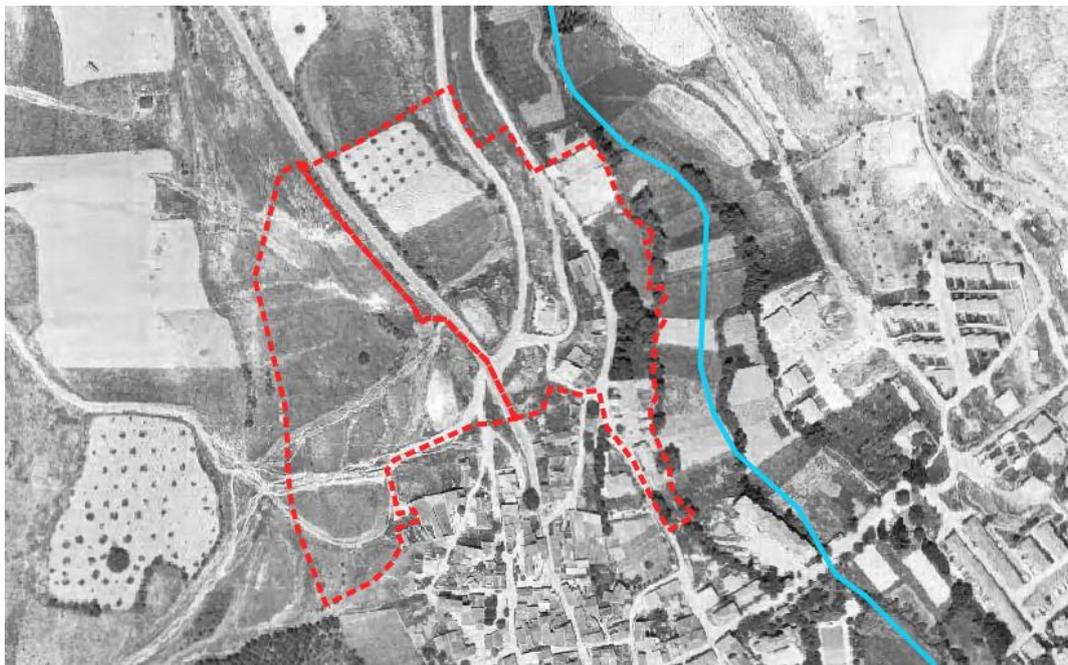


Imagen: Estado del ámbito AA-03 en 1975  
Fuente: Elaboración propia sobre ortofotos del archivo de la CAM



Imagen: Estado del ámbito AA-03 en 1999

Fuente: Elaboración propia sobre ortofotos del archivo de la CAM

La parte actualmente desarrollada es el conjunto de construcciones situadas al norte de la vía pecuaria y el descansadero, a lo largo de la calle Estanco, en la franja de suelo accesible entre la actual carretera y el curso del río. Algunas de estas viviendas se intuyen en la ortofoto de 1971 pero ya se ven con claridad en el vuelo de 1975. En la ortofoto de 1999 la ordenación de las casas en torno a la calle Estanco está casi completada.

Las NNSS vigentes delimitan el suelo urbano extendiendo esta franja hacia el oeste, obviando la existencia de las vías pecuarias, incluyendo el triángulo que conforman las dos carreteras y creando dos unidades de suelo Urbano no Consolidado: la UA-4 y la UA-5. Esta propuesta de las NNSS es determinante a la hora de analizar el ámbito puesto que la proporción entre consolidado y no consolidado es la que se recoge en el siguiente cuadro:

			Sup (m <sup>2</sup> s)	% de superficie
AA-04	SUC	Colonia Urbana	9.251,50	25,77%
		Res Olivo	215,98	0,60%
<b>Total SUC</b>			<b>9.467,48</b>	<b>26,37%</b>
	SUNC	Colonia Urbana	8.979,81	25,01%
		Res Olivo	17.452,94	48,62%
<b>Total SUNC</b>			<b>26.432,75</b>	<b>73,63%</b>
<b>Total AA-04</b>			<b>35.900,23</b>	<b>100,00%</b>

Un **73,63% de la superficie está en SUNC pendiente de desarrollo** sin que se haya presentado durante la vigencia de las NNSS los instrumentos urbanísticos necesarios para ello.



Imagen: Delimitación de los ámbitos incluidos en el ámbito AA-04 sobre NNSS de 1992  
Fuente: Elaboración propia sobre planos de NNSS

Como se recoge en la anterior imagen, las NNSS incluyen también una propuesta de desarrollo que, en la práctica es difícilmente ejecutable por varios motivos:

- No tienen en cuenta el trazado de las vías pecuarias ni las afecciones que genera por lo que parte del trazado de calles de la UA-4 pasa por encima de la vereda del Camino del Campo.
- Plantea enlaces directos de acceso a la UA-4 desde la M-204 en un tramo que mantiene su condición de carretera comarcal.
- Toda la UA-5 está en el encuentro entre las M-204 y la M-234 por lo que el acceso sería también a través de carreteras comarcales que no tienen condición de viario municipal.
- Dentro de la UA-5 se localiza el Yacimiento Arqueológico documentado denominado El Cercado

No obstante, el presente análisis, de cara a recoger la situación actual del desarrollo de los suelos incluidos, ha mantenido el límite propuesto por las NNSS por lo que el ámbito AA-04 se define incluyendo los sub-ámbitos que en las Normas Subsidiarias se denominan Colonia Urbana (al este de la M-204) y Residencial Olivo (al oeste de la M-204) y cuyas superficies se recogen en el siguiente cuadro:

Ambito	Sup. Neta (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje (%)	Sup. Bruta (m <sup>2</sup> s)	% Neta/bruta
Colonia Urbana	17.849	50,15%	20.479	87%
Res Olivo	17.742	49,85%	26.535	67%
<b>AA-04</b>	<b>35.591,74</b>		<b>47.014,28</b>	<b>75,70%</b>

Las superficies de las dos zonas son muy similares por lo que los porcentajes de superficie neta es similar, pero el porcentaje de superficie neta sobre bruta de Residencial Olivo es menor por la ordenación que proponen las NNSS en la UA implica más superficie de viario y zonas verdes. La definición gráfica se recoge en la siguiente imagen:

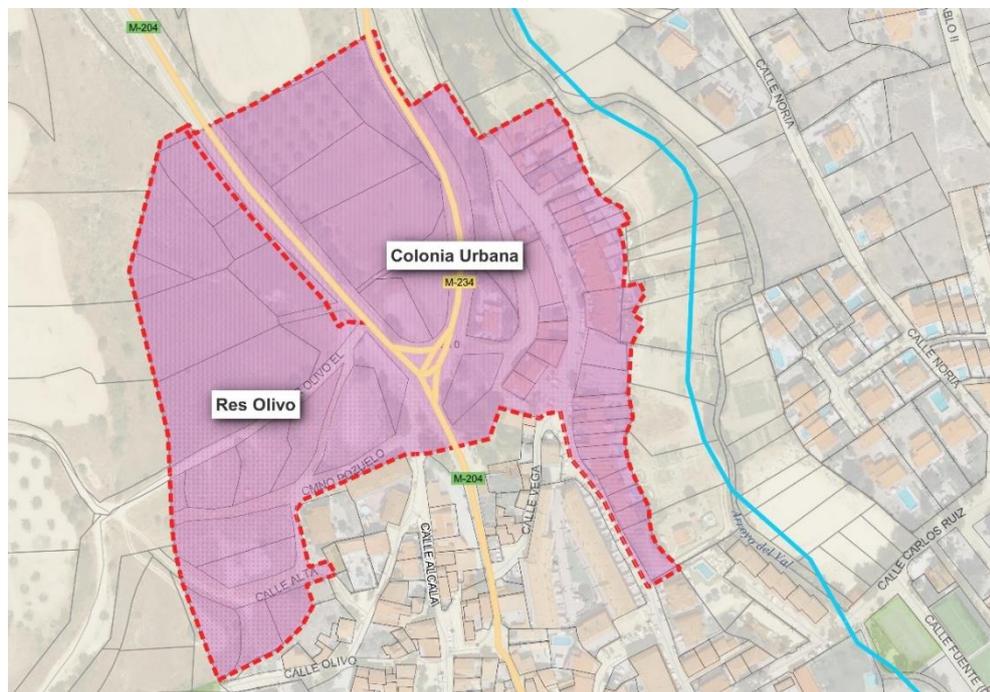


Imagen: Delimitación de las zonas incluidos en el ámbito de análisis AA-04  
Fuente: Elaboración propia

Por lo que respecta a la ordenanza de aplicación en las parcelas de uso lucrativo, la mayoría de la superficie del ámbito, un 71%, está sujeta a la ordenanza Ensanche Grado 2. Las parcelas sujetas a la ordenanza de EG-1, que marca una superficie mínima de parcela inferior, son las existentes a lo largo de la calle Estanco.



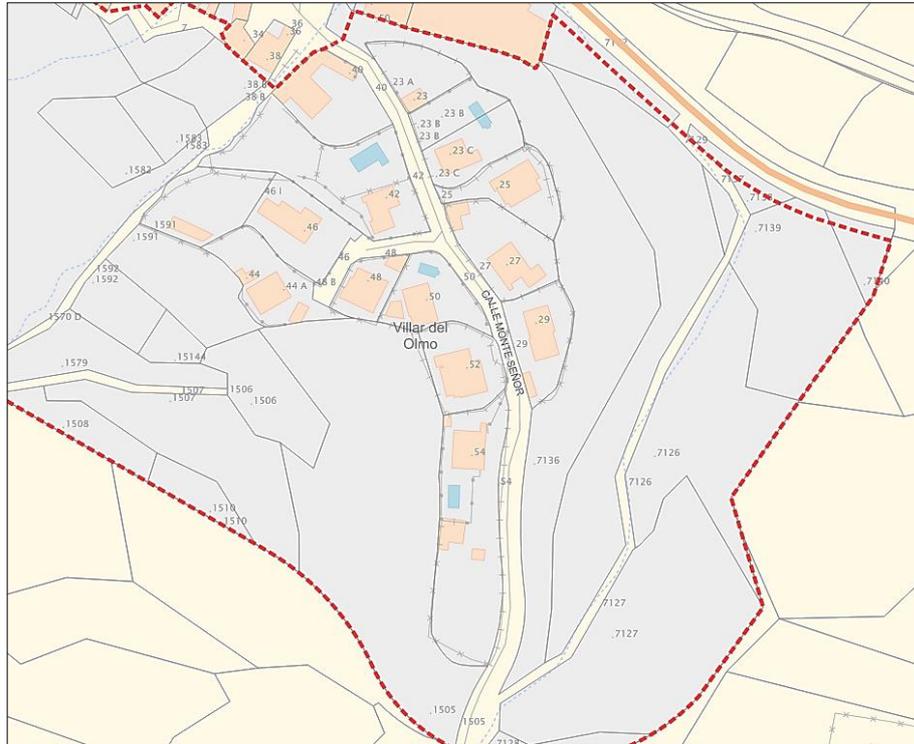


Imagen: viario actual en el ámbito AA-06

Existen otros viarios en el límite sur de la zona residencial Olivo pero están sin completar y no dan servicio a las viviendas allí existentes, que están dentro del ámbito AA-01, y que tienen acceso por otras calles.

La rama principal de la calle Estanco tiene un ancho total medio de unos 10 metros con pavimento continuo y sin aceras diferenciadas.



Imagen: Inicio de la Calle Estanco desde la calle Vega.



Imagen: final de la calle Estanco. A la izquierda talud de la carretera M-204

### 2.6.3. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria desarrollada es la de vivienda unifamiliar en las dos opciones permitidas por la ordenanza EG-1: vivienda adosada en hilera y pareada. En las parcelas donde será aplicable la ordenanza EG-2 no se han realizado construcciones.

#### 2.6.3.1. Viviendas unifamiliares adosadas en hilera

Es una tipología mayoritaria ya que, con independencia de la ordenanza de aplicación, que permite viviendas adosadas, la crujía de las parcelas favorece, cuando no obliga, realizar esta opción en la calle Estanco. Construidas en distintas épocas, la mayoría de ellas se han desarrollado en un proyecto conjunto por lo que se dan sucesiones de dos, tres o cuatro viviendas iguales. Las distintas construcciones se agrupan en una hilera continua a lo largo de la margen este de la calle y tan solo en las parcelas existentes al final de la calle no se ha realizado esta tipología.



Viviendas adosada en calle Estanco (año 1983 y 2004)



Como se ve en las imágenes anteriores, hay gran diferencia entre los estilos de las viviendas realizadas con más de 10 años de diferencia. Las más antiguas todavía respondían a criterios de vivienda rural o de pequeña ciudad mientras que las más recientes ya asumen los modos y estéticas de las viviendas unifamiliares de cualquier urbanización.

### 2.6.3.2. Tipologías singulares.

EL uso residencial es el mayoritario en las edificaciones existentes pero aún quedan en la calle Estanco edificaciones destinadas a almacén de distinta antigüedad que se localizan en la margen oeste. Son bloque de una sola planta sin mayor interés ya que se construyeron para dar cobijo a maquinaria agrícola y almacenamiento ocasional de productos.



Como en casos anteriores, la topografía obliga a soluciones con cotas de entrada muy diferenciadas y a la adaptación de las construcciones al terreno con los escalonamientos necesarios.



		Parcelas	Sup media	Porcentaje	Sup	% del total
SUC	100<S<150	7	136,83 m <sup>2</sup> s	22,58%	957,84 m <sup>2</sup> s	10,48%
	150<S<250	11	167,45 m <sup>2</sup> s	35,48%	1.841,95 m <sup>2</sup> s	20,16%
	250<S<350	4	314,87 m <sup>2</sup> s	12,90%	1.259,48 m <sup>2</sup> s	13,78%
	350<S<500	5	388,25 m <sup>2</sup> s	16,13%	1.941,27 m <sup>2</sup> s	21,24%
	500<S<1000	3	601,27 m <sup>2</sup> s	9,68%	1.803,82 m <sup>2</sup> s	19,74%
	S>=1000	1	1.333,75 m <sup>2</sup> s	3,23%	1.333,75 m <sup>2</sup> s	14,60%
<b>Total SUC</b>		<b>31</b>	<b>294,78 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.138,11 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>

Porcentajes del número de parcelas en SUC según rango de superficies.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

		Parcelas	Sup media	Porcentaje	Sup	% del total
SUNC	S<=100	1	89,14 m <sup>2</sup> s	<b>4,35%</b>	89,14 m <sup>2</sup> s	0,39%
	100<S<150	1	126,34 m <sup>2</sup> s	4,35%	126,34 m <sup>2</sup> s	0,55%
	150<S<250	1	247,56 m <sup>2</sup> s	4,35%	247,56 m <sup>2</sup> s	1,09%
	350<S<500	2	403,06 m <sup>2</sup> s	8,70%	806,11 m <sup>2</sup> s	3,54%
	500<S<1000	9	630,80 m <sup>2</sup> s	39,13%	5.677,22 m <sup>2</sup> s	24,93%
	S>=1000	9	1.758,10 m <sup>2</sup> s	39,13%	15.822,92 m <sup>2</sup> s	69,49%
<b>Total SUNC</b>		<b>23</b>	<b>989,97 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	<b>22.769,29 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>

Porcentajes del número de parcelas en SUNC según rango de superficies.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

Lógicamente, los rangos de superficies en el SUNC son completamente diferentes y 18 de las 23 parcelas catastrales están por encima del 78%. En la siguiente imagen se recogen con claridad donde se localizan las parcelas más pequeñas y las zonas de Suelo Urbano no Consolidado, recogidas en el plano incluido en el análisis de suelos vacantes, donde están las parcelas por encima de los 1000 m<sup>2</sup>.



Análisis del rango de parcelas. Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

## 2.6.5.2. Suelo Vacante

En un primer análisis el ámbito AA-04 es un suelo urbano muy poco consolidado con un porcentaje de superficie de suelo vacante (78%) muy superior al suelo ocupado. Analizando las parcelas reales existentes, considerando como tales las que tienen todos los servicios de suelo urbano, el 48% de las actuales parcelas están edificadas. Para tener un conocimiento más ajustado a la realidad actual se ha realizado un análisis del suelo vacante teniendo en cuenta la condición de suelo urbano consolidado y no consolidado.

				Parcelas	% parcelas	Sup. Total	% de Sup.
AA-04	SUC	Ocupado	100<S<150	6	19,35%	845,31 m <sup>2</sup> s	9,25%
			150<S<250	11	35,48%	1.841,95 m <sup>2</sup> s	20,16%
			250<S<350	3	9,68%	921,61 m <sup>2</sup> s	10,09%
			350<S<500	4	12,90%	1.587,72 m <sup>2</sup> s	17,37%
			500<S<1000	2	6,45%	1.235,12 m <sup>2</sup> s	13,52%
			<b>Total Ocupado</b>	<b>26</b>	<b>83,87%</b>	<b>6.431,71 m<sup>2</sup>s</b>	<b>70,38%</b>
		Vacante	100<S<150	1	3,23%	112,53 m <sup>2</sup> s	1,23%
			250<S<350	1	3,23%	337,87 m <sup>2</sup> s	3,70%
			350<S<500	1	3,23%	353,55 m <sup>2</sup> s	3,87%
			500<S<1000	1	3,23%	568,70 m <sup>2</sup> s	6,22%
			S>=1000	1	3,23%	1.333,75 m <sup>2</sup> s	14,60%
		<b>Total Vacante</b>	<b>5</b>	<b>16,13%</b>	<b>2.706,40 m<sup>2</sup>s</b>	<b>29,62%</b>	
		<b>Total SUC</b>		<b>31</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.138,11 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>

Tabla: análisis del suelo vacante y ocupado en SUC del Ámbito AA-04

En la tabla anterior se recoge el suelo vacante y ocupado del **Suelo Urbano Consolidado** que señala un porcentaje de ocupación, tanto de parcelas (un 83%) como de superficie de suelo (70%). Dentro del suelo vacante, la parcelas actualmente sujetas a licencia directa que existen en el ámbito están dentro de distintos rangos.

				Parcelas	% parcelas	Sup. Total	% de Sup.
SUC	Vacante	100<S<150	1	20,00%	112,53 m <sup>2</sup> s	4,16%	
		250<S<350	1	20,00%	337,87 m <sup>2</sup> s	12,48%	
		350<S<500	1	20,00%	353,55 m <sup>2</sup> s	13,06%	
		500<S<1000	1	20,00%	568,70 m <sup>2</sup> s	21,01%	
		S>=1000	1	20,00%	1.333,75 m <sup>2</sup> s	49,28%	
		<b>Total Vacante</b>	<b>5</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.706,40 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	

Tabla: análisis del suelo vacante en SUC del Ámbito AA-04

Por lo que respecta al suelo recogido en las NNSS como **Urbano No Consolidado**, tal y como se recoge en la siguiente tabla, el 100% de su superficie está vacante y está integrado en su mayoría por parcelas con superficies por encima de los 500 m<sup>2</sup>. Esta situación es la consecuencia del nulo desarrollo de las UA propuestas en el planeamiento vigente en el tiempo de su vigencia.



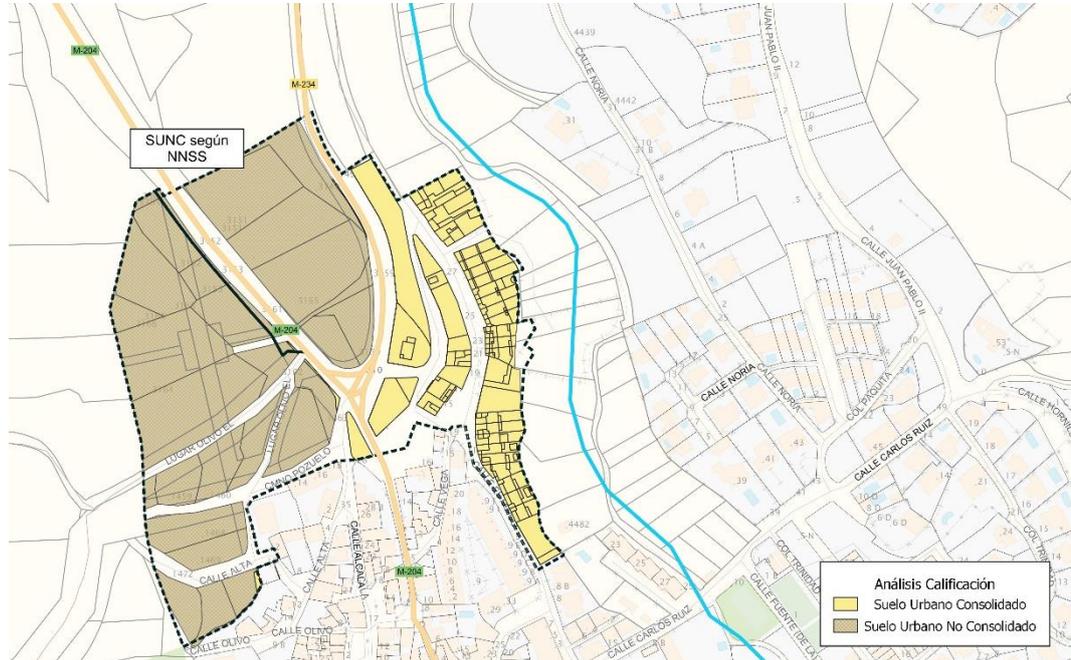


Imagen: AA-04 Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado de acuerdo con NNSS  
Fuente: elaboración propia sobre datos de NNSS.

## 2.6.6. Análisis de Aprovechamiento Actual. Edificabilidad

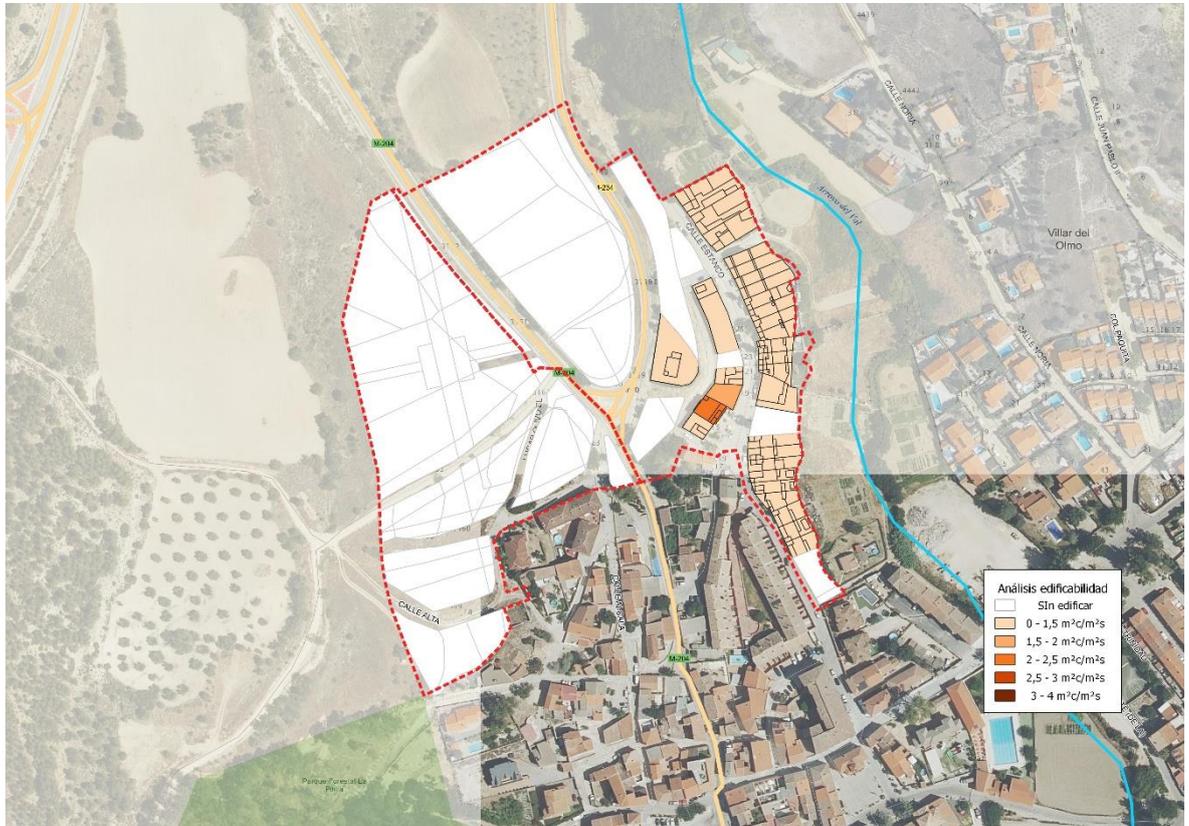
### 2.6.6.1. Edificabilidad

La edificabilidad media es consecuente con la tipología existente y el tejido parcelario analizado. La superficie construida en el ámbito se corresponde con viviendas unifamiliares adosadas en hilera en parcelas de superficie mediana. Debido a esta circunstancia la edificabilidad media es alta, **0,89 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s** debido. Este coeficiente aumenta ligeramente en el rango de 150 a 250 m<sup>2</sup>.

Estos valores están en consonancia tanto con las tipologías desarrolladas como con las con las ordenanzas actuales de aplicación en las que se establecen límites de edificabilidad. En el cómputo y valoración de los valores medios no se incluyen las parcelas vacantes por lo que todo el Suelo Urbano No Consolidado no influye en las medias recogidas.

			Sup Construida	% de Construida total	Sup. Media Construida	Edificabilidad media
AA-04	SUC	100<S<150	824,44 m <sup>2</sup> c	15,79%	137,41 m <sup>2</sup> c	0,98 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
		150<S<250	1.918,08 m <sup>2</sup> c	36,74%	174,37 m <sup>2</sup> c	1,05 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
		250<S<350	287,97 m <sup>2</sup> c	5,52%	95,99 m <sup>2</sup> c	0,30 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
		350<S<500	1.453,00 m <sup>2</sup> c	27,83%	363,25 m <sup>2</sup> c	0,92 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
		500<S<1000	737,09 m <sup>2</sup> c	14,12%	368,55 m <sup>2</sup> c	0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>Total SUC</b>			<b>5.220,58 m<sup>2</sup>c</b>	<b>100,00%</b>	<b>200,79 m<sup>2</sup>c</b>	<b>0,89 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>
<b>Total AA-04</b>			<b>5.220,58 m<sup>2</sup>c</b>	<b>100,00%</b>	<b>200,79 m<sup>2</sup>c</b>	<b>0,89 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>

Tabla: análisis de la superficie construida y la edificabilidad en el Ámbito AA\_04.

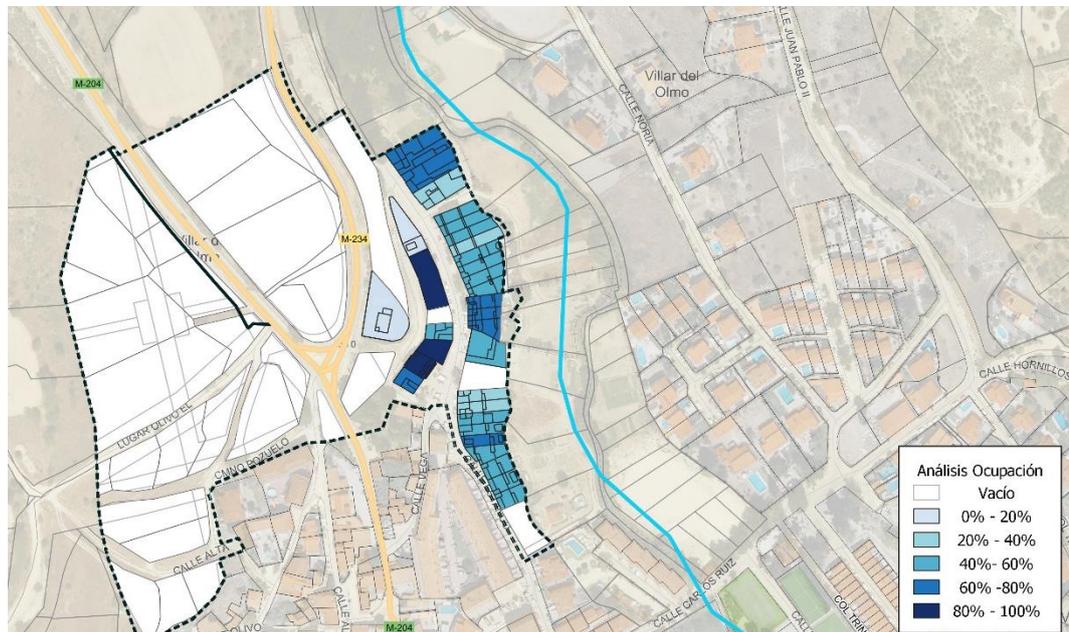


Análisis de la edificabilidad materializada en el AA-04  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

### 2.6.6.2. Ocupación

La ocupación media del ámbito de estudio es del **55,91%** con valores un poco superiores en las parcelas de menor tamaño. Al tratarse de viviendas unifamiliares en hilera, alineadas a vial, en parcelas de tamaño medio que cuentan con pequeños patios propios, la ocupación es alta sin llegar a ocupar el 100% en ningún caso. Como en el caso de la edificabilidad, en la cuantificación de los valores promediados no se incluyen las parcelas vacías.

		Ocupación media
AA-04	100<S<150	56,77%
	150<S<250	53,80%
	250<S<350	41,73%
	350<S<500	77,63%
	500<S<1000	35,64%
<b>Total AA-04</b>		<b>55,91%</b>



Análisis de la ocupación actual materializada en AA-04. Elaboración propia a partir de datos catastrales

## 2.6.7. Equipamientos y Zonas Verdes

El ámbito AA-04 es una zona de ensanche desarrollada al norte del casco cuya mayor superficie está Clasificada como suelo Urbano No Consolidado en las vigentes NNSS que incluyen una propuesta de ordenación para las dos UAs que delimita. Estas propuestas incluían cesiones para zonas verdes que al no desarrollarse la propuesta no están ni obtenidas ni, por supuesto, ejecutadas.

El desarrollo existente concentrado en la calle Estando se fue haciendo sin planificación por lo que no existen suelos para uso de equipamiento o zonas verdes. Recientemente se ha transformado una parte de viario en suelo con Equipamiento Deportivo para la tercera edad y un almacén se utiliza para guardar automóviles de servicio municipal.

Las que aparecen en la siguiente imagen incluyen las propuestas por las NNSS vigentes en el suelo urbano No Consolidado y las existente. La repercusión de la superficie destinada a estos usos por metro cuadrado construido de uso residencial no llega a los estándares exigidos por la legislación vigente.

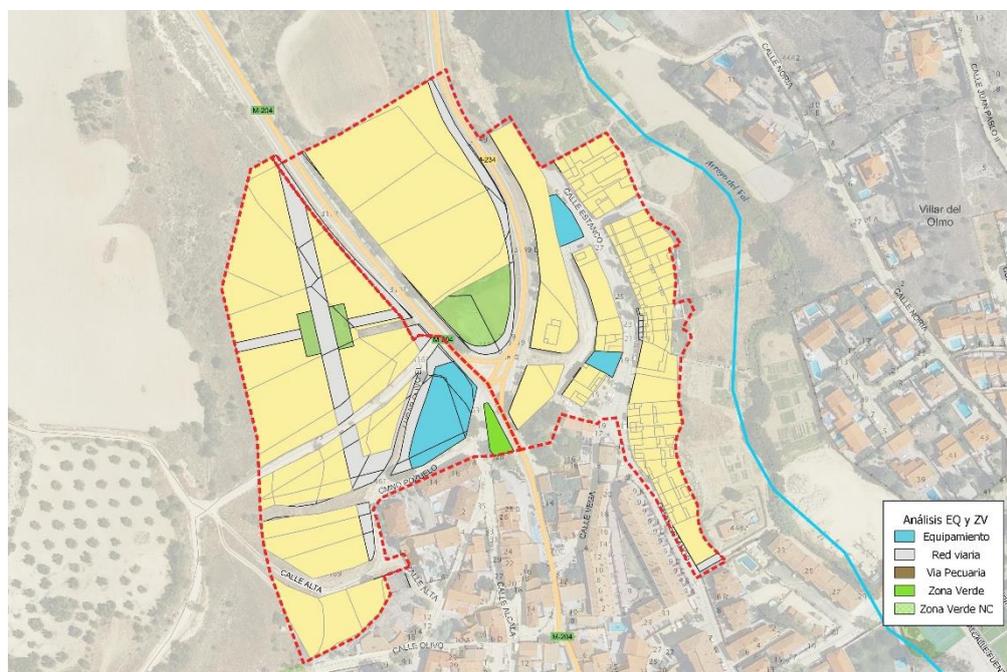


Imagen: Zonas Verdes y Equipamientos **propuestos** por las NNSS en AA-04.  
Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

Como se recoge en la siguiente tabla, las superficies son inferiores al estándar estipulado por la legislación vigente que requiere un mínimo de **30 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>c** de uso lucrativo de los que al menos el 50% se destinaría a zonas verdes y el resto a equipamientos. Para este análisis se ha tomado lo referente al suelo urbano consolidado, con superficies destinadas al no estar en desarrollo ni tener planeamiento aprobado, ninguno de los ámbitos propuestos en las NNSS.

		Sup. (m <sup>2</sup> s)	Sup construida en AA-04	Estándar (m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c)
AA-04	EQ	273,67	5.221 m <sup>2</sup> c	5,2421
	ZV	215,98		4,1371
<b>Total AA-04</b>		<b>489,65</b>		<b>9,3792</b>

Zonas Verdes y Equipamientos **propuestos** por las NNSS en AA-04

La situación actual es fácilmente reversible si se desarrollasen los suelos urbanos no consolidados.

## 2.6.8. Patrimonio arquitectónico y yacimientos arqueológicos.

Los elementos incluidos en el siguiente apartado pertenecen a la información y documentación sobre los Bienes Protegidos del municipio para la elaboración del Plan General de Villar del Olmo y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio remitida por la Subdirección General de Patrimonio Histórico de la CAM.

De esta documentación, que debe trasladarse al Documento de Plan general, se extrae que el ámbito de análisis AA-04 no tienen ninguna edificación protegida en su interior pero se encuentra afectado por:

- Yacimiento Arqueológico documentado denominado El Cercado.
- Yacimiento Arqueológico documentado de Senda Galiana.
- Las vías pecuarias Vereda del camino del Campo y el ramal de la Vereda que confluyen en el descansadero de Ganados de la Población.

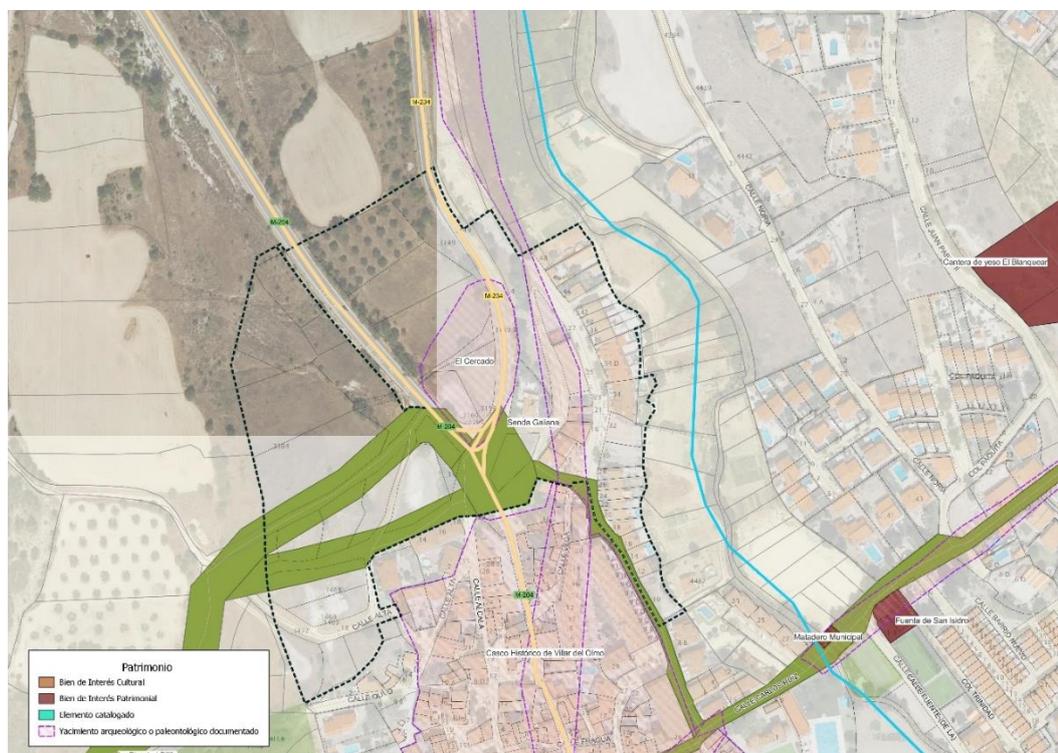


Imagen: Localización de elementos protegidos en AA-04.  
Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

## 2.6.9. Conclusiones del análisis del Ámbito 04 Ensanche Noreste

Del estudio y análisis de los elementos expuestos en los puntos anteriores se deducen las siguientes conclusiones que habrán de tenerse en consideración a la hora de desarrollar propuestas que afecten a este ámbito dentro del Plan General:

- Es un ámbito de ensanche que se desarrolla al norte del casco y del nudo de vías pecuarias formado por la Vereda del camino del Campo, el ramal de la Vereda que confluyen en el descansadero de Ganados de la Población.
- La mayor parte del suelo del ámbito (un 78%) está incluido en las NNSS vigentes como Suelo Urbano no Consolidado dentro de las UA-4 y UA-5. La propuesta de ordenación incluida en el planeamiento vigente no tenía en consideración las afecciones derivadas de la existencias de las vías pecuarias.
- Tanto por las afecciones como por la topografía y por las conexiones o accesos directos desde una carretera comarcal, las UAs no se han desarrollado en los más de 30 años de vigencia de las NNSS.
- En la actualidad el ámbito tiene una única calle como viario consolidado con servicios urbanos.
- El tejido parcelario está formado por 31 **parcelas con una superficie media de 294 m<sup>2</sup> y en las que la mayoría están por debajo de los 250 m<sup>2</sup>** de superficie. No es previsible una densificación futura del tejido parcelario derivada de futuras divisiones.
- En suelo urbano consolidado el 83% están edificadas y sólo queda un **30% de su superficie neta vacante**.

- El SUNC está 100% vacante y, como hemos señalado, no se ha desarrollado en los 30 años de vigencia del planeamiento vigente a pesar de su cercanía con la red de servicios. En este sentido, el Plan General **deberá reconsiderar la extensión de este suelo urbano y plantear una reducción de acuerdo con su realidad topográfica y las afecciones que le condicionan**
- **Dentro del suelo consolidado existen pequeñas superficies de suelo destinadas a equipamientos o zonas verdes.**
- En el interior el ámbito **no se localizan inmuebles objeto de protección** pero está afectado por dos yacimientos arqueológicos y el nudo de vías pecuarias.

## 2.7. Análisis pormenorizado Ámbito 05. Equipamientos

### 2.7.1. Origen y descripción de actual configuración.

Lo integran el conjunto de equipamientos, zonas verdes y espacios libres considerados como redes generales que existen en el municipio de acuerdo con la situación actual. No se han incluido dentro de ninguna de los ámbitos anteriores.

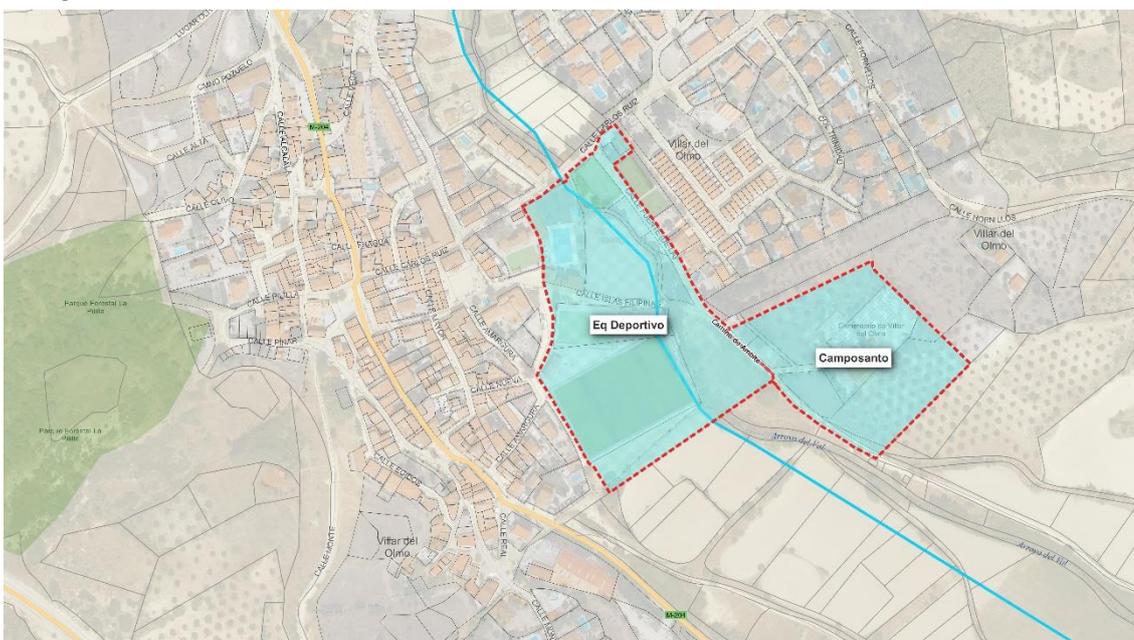


Imagen: delimitación del ámbito AA-05

Los equipamientos existentes se han ido agrupando, a lo largo del tiempo, a ambos lados del arroyo del Val en continuación al primer núcleo de servicios tradicional que conformaba desde casi su origen la plaza Mayor al incluir en su entorno el Ayuntamiento y la iglesia.

El ámbito tiene dos grupos en función de su uso principal: equipamientos deportivos y el cementerio y su entorno directo. La proporción es la que se recoge en el siguiente cuadro:

Ambito	Sup. Neta (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje (%)	Sup. Bruta (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje (%)	% Neta/bruta
Camposanto	8.339	33,13%	13.645	35,55%	61%
Eq Deportivo	16.833	66,87%	24.739	64,45%	68%
<b>AA-05</b>	<b>25.171,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>38.384,48</b>	<b>100,00%</b>	<b>65,58%</b>

El sub-ámbito denominado Equipamiento Deportivo ocupa un 64,44% del total. Respecto a la proporción suelo neto superficie bruta de este sub-ámbito hay que considerar que está atravesado por el arroyo por lo que parte de su superficie está ocupada por el cauce.

Lógicamente, los equipamientos más antiguos son el cementerio y el lavadero tras la fuente de San Isidro. Los dos elementos aparecen en las topografías del siglo XIX aunque no se distinguen con claridad. En el vuelo de 1956, denominado “de los americanos” se distinguen perfectamente.

El resto de los distintos equipamientos se fue desarrollando con los años y las necesidades a cubrir a medida que crecía el tejido urbano alrededor del casco al otro lado del arroyo. Hasta los años 70 del siglo XX no está terminada la piscina que ya aparece claramente en la ortofoto de 1975. Hasta el siglo XX no se consolidará el campo de fútbol como equipamiento deportivo acondicionando un terreno que se utilizaba para ese fin con anterioridad.

Las NNSS vigentes **delimitan el ámbito como suelo urbano consolidado** incluyendo dentro de este superficies a incorporar al actual cementerio o destinadas a completar los parques existentes. La obtención de estos suelos no se concreta en el planeamiento vigente por lo que parte se está obteniendo por expropiación y la no obtenida se recogerá en el Plan general para su gestión.

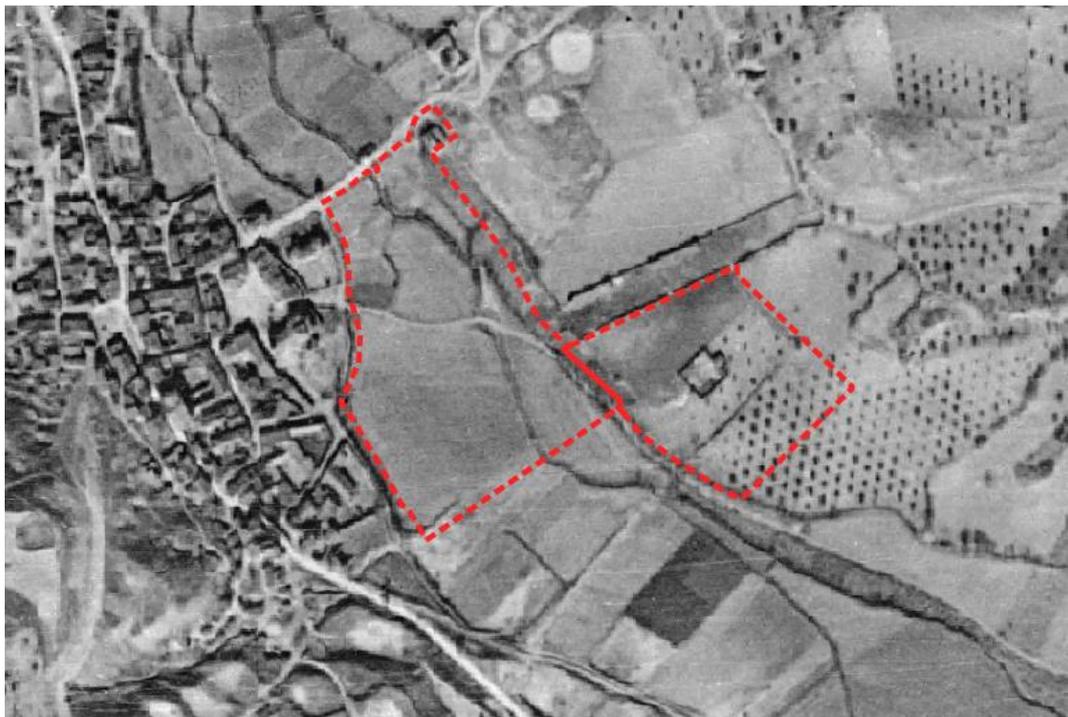


Imagen: Estado del ámbito AA-05 en 1956  
Fuente: Elaboración propia sobre ortofotos del archivo de la CAM

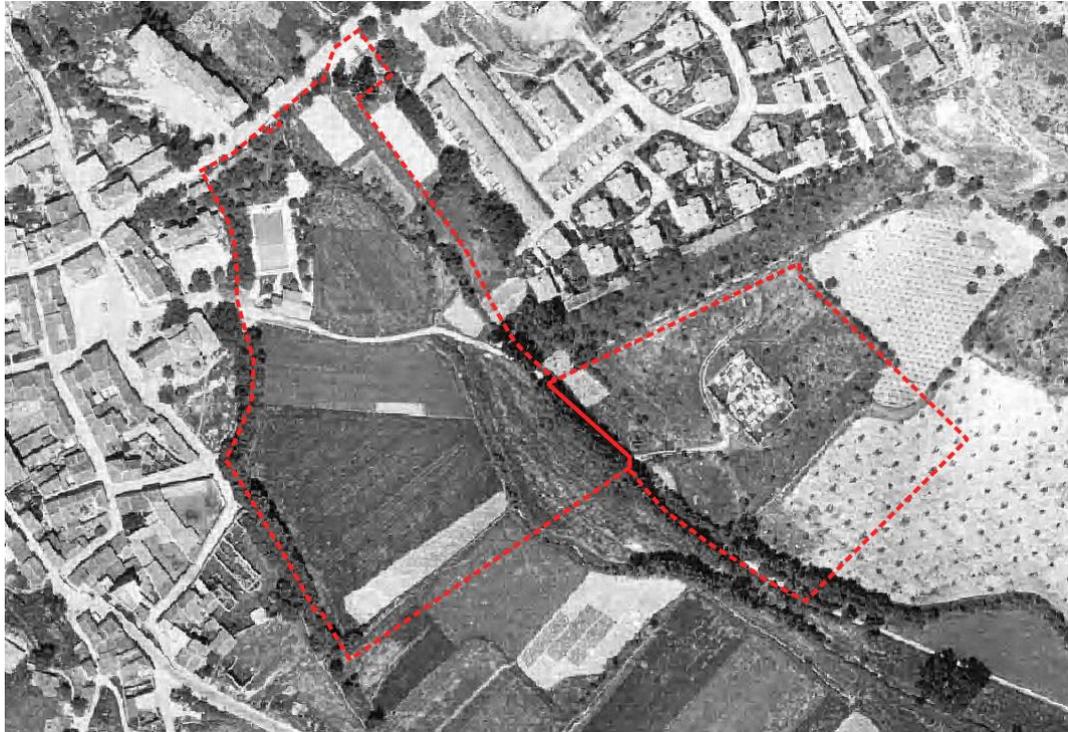


Imagen: Estado del ámbito AA-05 en 1975  
Fuente: Elaboración propia sobre ortofotos del archivo de la CAM

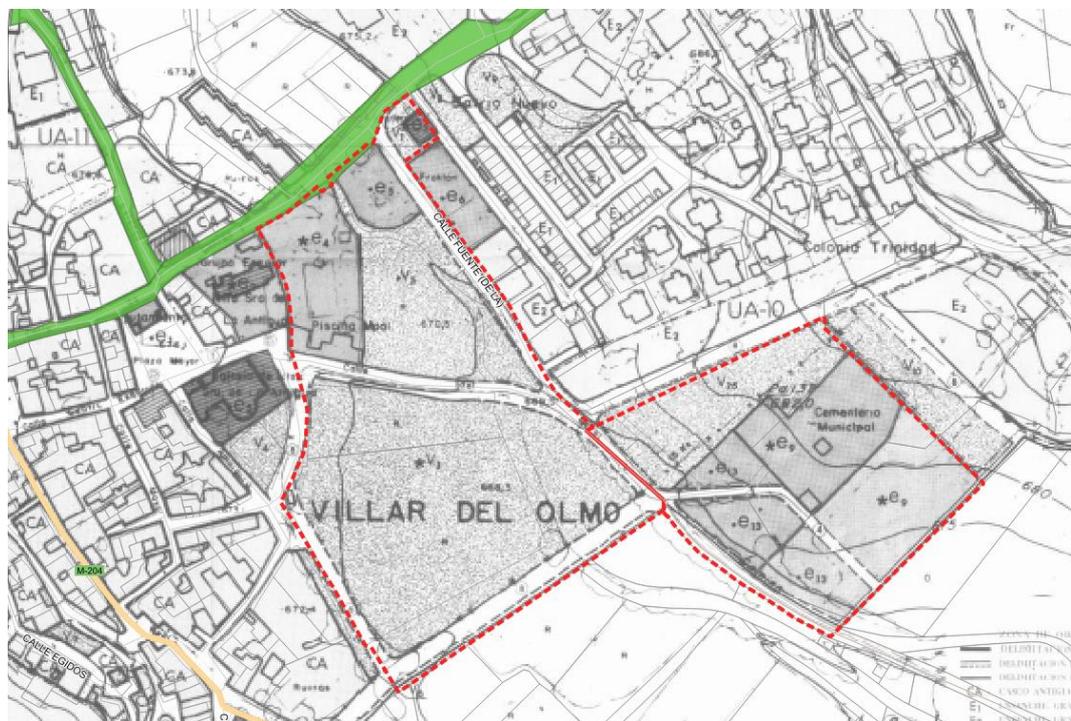


Imagen: Delimitación del ámbito AA-07 sobre NNSS de 1992

## 2.7.2. Viario: dimensiones y características

El viario más importante es la calle Islas Filipinas que nace en la plaza Mayor y une esta con la calle de la Fuente que es la calle de acceso al cementerio. La calle está totalmente pavimentada, y cuenta con aceras a lo largo de casi todo su trazado si bien algunas no tienen la dimensión necesaria para cumplir la legislación vigente de accesibilidad. Es una de las calles con menores problemas de desniveles de las existentes en el pueblo.

Por su parte, la calle de la Fuente arranca en islas filipinas y llega hasta la denominada carretera de Ambite donde se bifurca para subir hasta el cementerio que esta en la parte alta de la ladera.



Imagen: Inicio del tramo de la calle Islas Filipinas en su tramo colindante con la pista de baloncesto.



Imagen: tramo final de la calle de la Fuente, encuentro con ctra de Ambite y subida a cementerio

### 2.7.3. Tipología edificatoria

Dado el carácter del ámbito no existe ninguna tipología específica, Las construcciones se han realizado para cumplir las necesidades del programa requerido por el uso al que se destinan. La más interesante es el conjunto de fuente y el lavadero. Este último se construyó en 1940 para poder cubrir a las mujeres que lavaban y protegerlas de la lluvia de las inclemencias del tiempo, la cubierta permanece, tal y como se construyó, abierta sobre los pilares para recoger las aguas de lluvia. Inicialmente era de un conjunto de fuente y abrevadero construidos en 1902 para mejorar las condiciones de higiene del lugar, ya que se producían encharcamientos permanentes y eran lugares de paso de caballerías. Este era el único punto de abastecimiento de agua del pueblo antes de que llegara el agua corriente a todas las viviendas.



Imagen: edificio para servicio y vestuarios de piscina



Imagen: antiguo lavadero (1944) hoy sala de lectura pública.



Imagen: tanatorio en cementerio municipal.

## 2.7.4. Alturas

Dadas las características del ámbito, en el que la mayoría de las instalaciones son pistas deportivas, no se considera relevante el análisis de las alturas existentes. Las edificaciones existentes son la ampliación de la escuela, los edificios de la piscina y el lavadero.

## 2.7.5. Análisis de Parcelario Actual y suelo vacante.

### 2.7.5.1. Parcelario actual.

Dado el carácter del ámbito AA-05 no resulta relevante el análisis del parcelario desde el momento en que los suelos destinados a zonas verdes o equipamientos no están vinculados a ninguna limitación de ordenanza y provienen de cesiones o del propio patrimonio municipal. Tal y como se recoge en el siguiente cuadro, hay 21 **parcelas en el ámbito con una superficie media cercana a los 1.400 m<sup>2</sup>s**. Lógicamente, la mayoría de las parcelas tienen superficies por encima de los 1.000 m<sup>2</sup>.

			Parcelas	Porcentaje	Sup media	Total Superficie	% del total
AA-05	EQ	S<=100	1	4,76%	2,36 m <sup>2</sup> s	2,36 m <sup>2</sup> s	0,01%
		100<S<150	2	9,52%	121,64 m <sup>2</sup> s	243,28 m <sup>2</sup> s	0,83%
		250<S<350	1	4,76%	261,96 m <sup>2</sup> s	261,96 m <sup>2</sup> s	0,89%
		500<S<1000	4	19,05%	854,20 m <sup>2</sup> s	3.416,81 m <sup>2</sup> s	11,66%
		S>=1000	3	14,29%	3.027,07 m <sup>2</sup> s	9.081,20 m <sup>2</sup> s	30,98%
<b>Total EQ</b>			<b>11</b>	<b>52,38%</b>	<b>1.182,33 m<sup>2</sup>s</b>	<b>13.005,61 m<sup>2</sup>s</b>	<b>44,37%</b>
ZV	100<S<150	3	14,29%	141,32 m <sup>2</sup> s	423,95 m <sup>2</sup> s	1,45%	
	250<S<350	1	4,76%	344,07 m <sup>2</sup> s	344,07 m <sup>2</sup> s	1,17%	
	350<S<500	1	4,76%	460,96 m <sup>2</sup> s	460,96 m <sup>2</sup> s	1,57%	
	S>=1000	4	19,05%	3.671,57 m <sup>2</sup> s	14.686,28 m <sup>2</sup> s	50,10%	
<b>Total ZV</b>			<b>9</b>	<b>42,86%</b>	<b>1.768,36 m<sup>2</sup>s</b>	<b>15.915,26 m<sup>2</sup>s</b>	<b>54,29%</b>
ZV-NC	350<S<500	1	4,76%	392,67 m <sup>2</sup> s	392,67 m <sup>2</sup> s	1,34%	
<b>Total ZV-NC</b>			<b>1</b>	<b>4,76%</b>	<b>392,67 m<sup>2</sup>s</b>	<b>392,67 m<sup>2</sup>s</b>	<b>1,34%</b>
<b>Total AA-05</b>			<b>21</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.395,88 m<sup>2</sup>s</b>	<b>29.313,54 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>

Porcentajes del número de parcelas según rango de superficies.  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

### 2.7.5.2. Suelo Vacante

No existe suelo que pudiésemos considerar vacante dentro del ámbito ya que no se destina a uso lucrativo y el suelo que no está desarrollado ya tiene destino asignado.

### 2.7.6. Análisis de Aprovechamiento Actual. Edificabilidad

Por las razones recogidas en el punto anterior, no se analiza el aprovechamiento de los suelos existentes.

### 2.7.7. Equipamientos y Zonas Verdes

Como ya se ha recogido, el ámbito AA-05 es la zona donde se localizan la mayoría de los equipamientos y zonas verdes existentes en el municipio. Las NNSS vigentes también incluyen suelos calificados como urbanos consolidados destinados a la ampliación de zonas verdes o a la ampliación del cementerio.

Se trata de equipamientos que conforman redes generales puesto que no están adscritos a ninguna zona concreta y se localizan en el punto de encuentro entre ambas márgenes del arroyo, en la zona de vega que tiene menos pendiente del entorno. Los que ocupan mayor superficie son el cementerio y la zona verde con equipamiento que acoge el campo de fútbol ya que entre los dos suman más del 60% de la superficie.

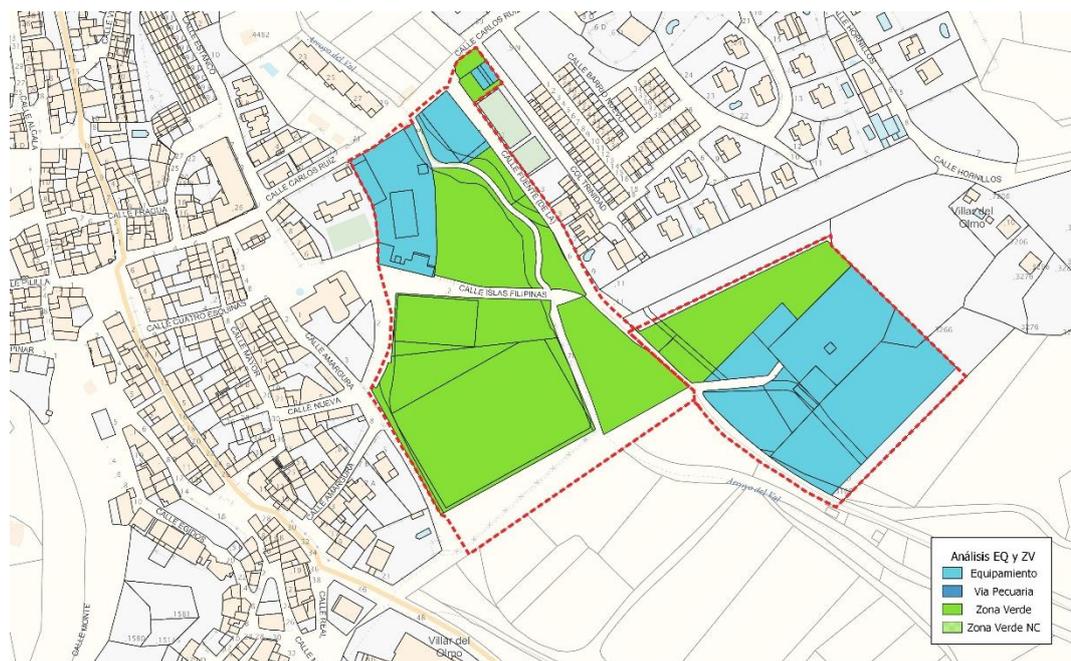


Imagen: Zonas Verdes y Equipamientos **existentes** en AA-05  
Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

	Sup. (m <sup>2</sup> s)	% sup	Sup Construida (m <sup>2</sup> c)
<b>EQ</b>			
Ampliación cementerio	844,42	2,94%	0,00
Cementerio	7.886,01	27,48%	295,63
EQ_Dep Tenis	103,69	0,36%	0,00
Escuela	219,04	0,76%	219,04
Lavadero	124,99	0,44%	124,99
Piscinas	2.246,63	7,83%	484,39
Tenis	791,44	2,76%	0,00
<b>Total EQ</b>	<b>12.216,22</b>	<b>42,56%</b>	<b>1.124,05</b>
<b>ZV</b>			
Parque a realizar	6.240,86	21,74%	0,00
Zona Verde	293,42	1,02%	0,00
ZV con EQ deportivo	9.380,98	32,68%	0,00
<b>Total ZV</b>	<b>15.915,26</b>	<b>55,45%</b>	<b>0,00</b>
<b>ZV-NC</b>			
Parque a realizar	570,25	1,99%	0,00
<b>Total ZV-NC</b>	<b>570,25</b>	<b>1,99%</b>	<b>0,00</b>
<b>Total general</b>	<b>28.701,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.124,05</b>

Tabla: denominación, superficie y superficie construida de Zonas Verdes y Equipamientos **existentes** en AA-05  
Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

En el ámbito se concentra el **66,67 %** de los equipamientos seguido por el ámbito AA-01 de Casco que cuenta con el ayuntamiento, antiguo y nuevo, y los equipamientos educativos. Dentro del AA-05 se localiza el 89.55% de la superficies de zona verde de la zona de casco.

	Sup. (m <sup>2</sup> s)	% sup
<b>EQ</b>		
AA-01	3.508,33	19,15%
AA-02	921,49	5,03%
AA-04	1.677,01	9,15%
AA-05	12.216,22	<b>66,67%</b>
<b>Total EQ</b>	<b>18.323,05</b>	<b>100,00%</b>

	Sup. (m <sup>2</sup> s)	% sup
<b>ZV</b>		
AA-01	1.858,16	10,45%
AA-05	15.915,26	<b>89,55%</b>
<b>Total ZV</b>	<b>17.773,42</b>	<b>100,00%</b>



Imagen: Localización de Zonas Verdes y Equipamientos **existentes** en AA-05  
Fuente: elaboración propia

### 2.7.8. Patrimonio arquitectónico y yacimientos arqueológicos.

Los elementos incluidos en el siguiente apartado pertenecen a la información y documentación sobre los Bienes Protegidos del municipio para la elaboración del Plan General de Villar del Olmo y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio remitida por la Subdirección General de Patrimonio Histórico de la CAM.

De esta documentación, que debe trasladarse al Documento de Plan general, se extrae que el ámbito de análisis AA-05 tiene dos elementos protegidos en su interior:

- El Cementerio
- La fuente de San Isidro y el antiguo lavadero

No se encuentra afectado por ningún yacimiento arqueológico documentado.

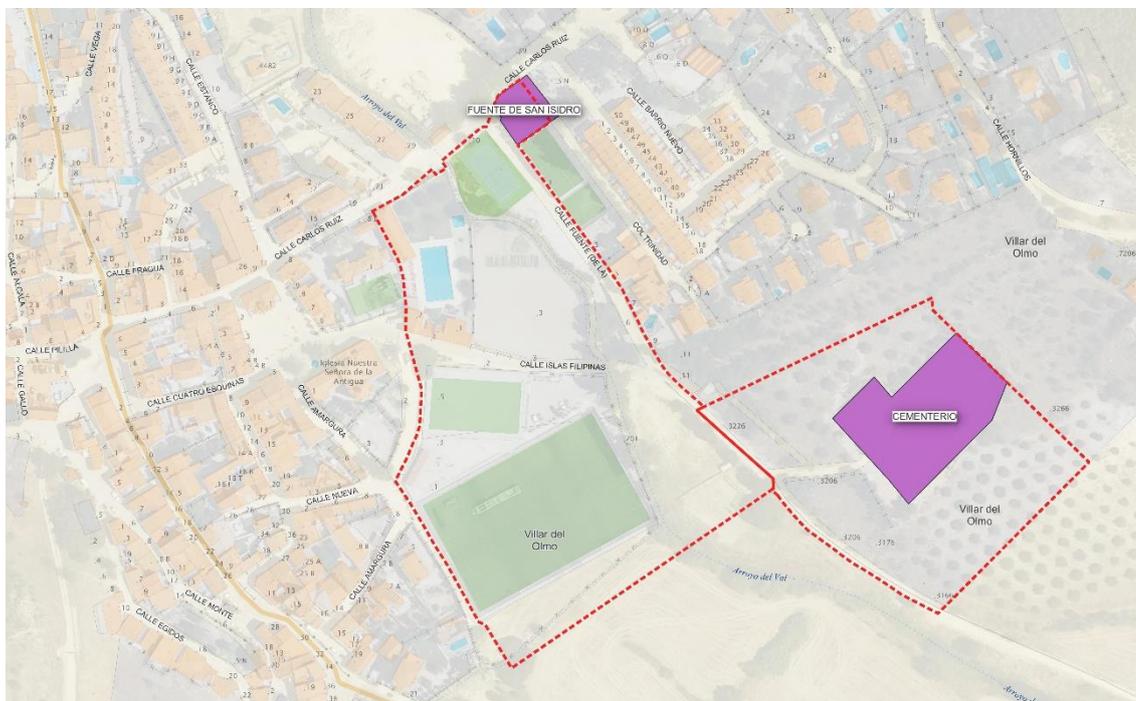


Imagen: Localización de elementos protegidos en AA-05  
Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

### 2.7.9. Conclusiones del análisis del Ámbito 05. Equipamientos.

Del estudio y análisis de los elementos expuestos en los puntos anteriores se deducen las siguientes conclusiones que habrán de tenerse en consideración a la hora de desarrollar propuestas que afecten a este ámbito dentro del Plan General:

- Se trata de un ámbito singular al concentrar el 60% de los equipamientos y casi el 90% de las superficies de zonas verdes.
- La totalidad del ámbito está incluido en las NNSS vigentes como Suelo Urbano Consolidado incluyendo suelos destinados a la **ampliación de zonas verdes y el cementerio**.
- La obtención de estos suelos destinados a ampliaciones no aparece regulado por lo que el **Plan General deberá establecer el modo de obtención de estos suelos**, bien sea por expropiación o por adscripción a otros ámbitos pendientes de desarrollo.
- Actualmente está en tramitación una Modificación Puntual de las NNSS para la obtención de suelo destinado a la ampliación del colegio que supondrá, en la práctica, la ampliación de esta zona puesto que se sitúa al sur de la zona verde con equipamiento deportivo que acoge el campo de fútbol.

## 2.8. Análisis pormenorizado Ámbito 07. Urbanización Eurovillas

### 2.8.1. Origen y descripción de actual configuración.

La Urbanización Eurovillas, inicialmente llamada Ciudad de las Américas, es una de las urbanizaciones más grandes de España y está situada en los municipios de Nuevo Baztán y Villar del Olmo. Su historia se remonta a los años 60 y 70, cuando se promovió por iniciativa de una compañía de capital extranjero, llamada “Terrenos de España S.A.”. Fue concebida como una gran ciudad residencial destinada principalmente a segundas residencias y tiene una extensión de aproximadamente 600 hectáreas y está ubicada entre las carreteras de Nuevo Baztán a Loeches y de Villar del Olmo a Campo Real. Ocupa los términos municipales de Nuevo Baztán (parte norte) y Villar del Olmo (parte sur).

La idea inicial era la de desarrollar un proyecto ambicioso de ciudad autosuficiente, con una gran extensión de terrenos parcelados para viviendas unifamiliares y que contase con servicios propios. Se diseñó con una tejido basada en amplias calles, zonas verdes y equipamientos comunitarios, pero su desarrollo tuvo problemas debido a la falta de planificación urbanística adecuada y a la quiebra económica de los promotores iniciales. Durante décadas, Eurovillas ha enfrentado dificultades con la gestión de los servicios públicos, el suministro de agua y la legalización completa de sus infraestructuras.

La visibilidad del entorno en el interior de la urbanización es muy baja, debido a que se trata de zonas densamente arboladas que contrastan con el exterior de estas, dominadas por campos de cereal y parcelas en estado de erial. Desde el exterior, la urbanización resulta poco visible desde la carretera M-209, debido a su lejanía a la misma, y de la misma forma que desde la carretera M-204, al ir ésta a una cota más baja que en la que se sitúa la urbanización

En sus orígenes se trataba de una urbanización ocupada principalmente por segunda residencia, pero paulatinamente ha pasado a constituirse como primera residencia

El ámbito AA-07 lo integra la parte de Eurovillas que queda dentro del término municipal y que se sitúa al Noroeste de este, que está aislada del resto del tejido urbano constituido alrededor del casco histórico de Villar del Olmo.

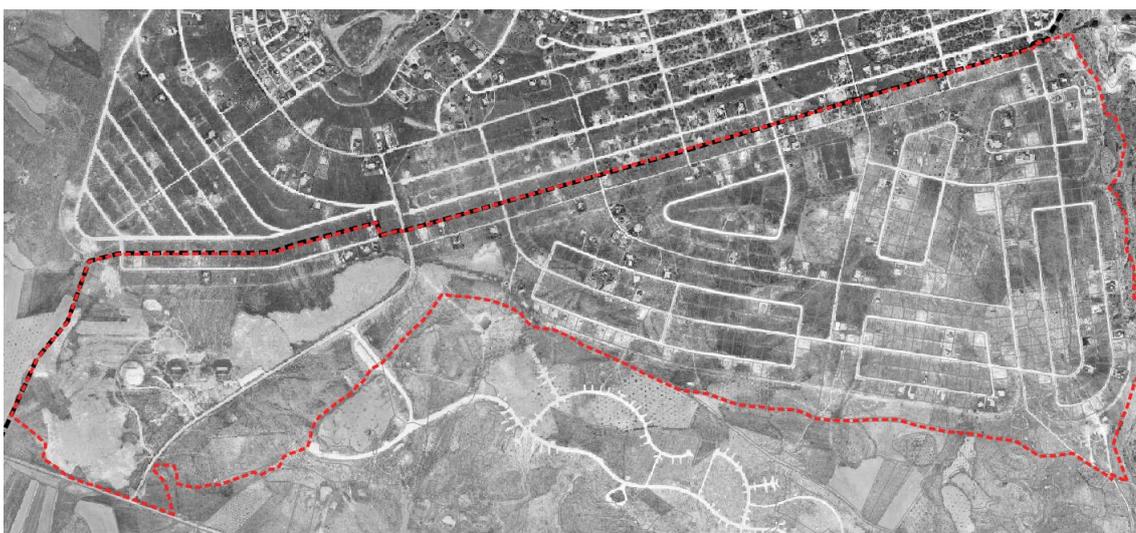


Imagen: Estado del ámbito AA-06 en 1975  
Fuente: Elaboración propia sobre ortofotos del archivo de la CAM

Aunque sus inicios son de 1965, el trazado de las calles y algunas viviendas no se recogen con claridad hasta el de 1975 y hay poca diferencia con la ortofoto de 1991 en la que el número de construcciones se ha incrementado mucho más en la parte de Nuevo Baztán. Hasta la ortofoto de 2004 no se comprueba el crecimiento producido similar ala actualmente existente.

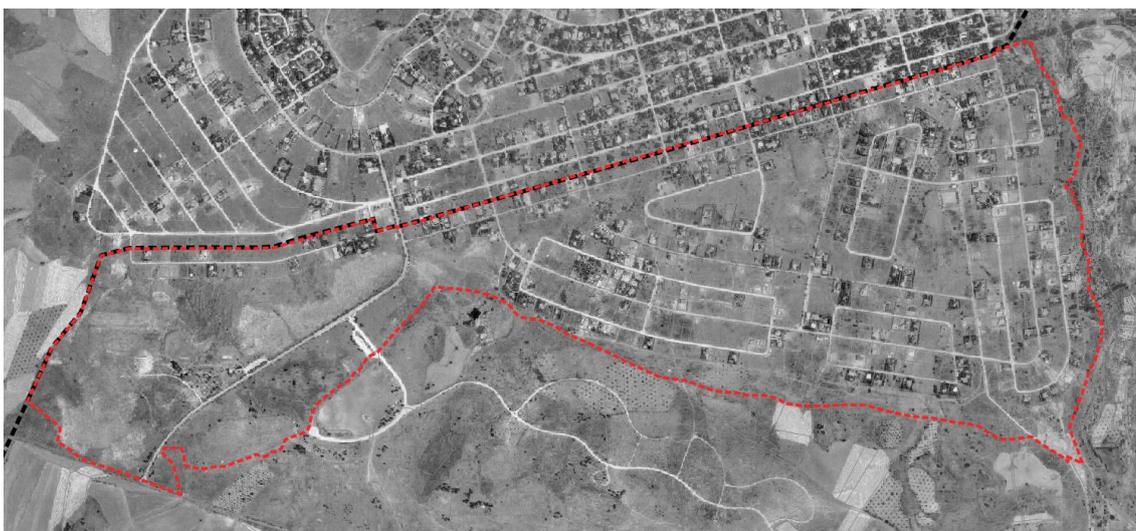


Imagen: Estado del ámbito AA-07 en 1991  
Fuente: Elaboración propia sobre ortofotos del archivo de la CAM



Imagen: Estado del ámbito AA-07 en 2004  
Fuente: Elaboración propia sobre ortofotos del archivo de la CAM

Las NNSS vigentes recogen el ámbito como **suelo urbano consolidado** e incorporan como normativa de regulación y ordenanzas las incluidas en el Plan Parcial “Ciudad de las Américas” aprobado el 20/06/1968 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Madrid con fecha 28/06/1968. Según la memoria del Plan Parcial la “extensión superficial es la de 580 Ha”. De acuerdo con las mediciones de la topografía actualizada utilizada en el presente documento, la superficie que está dentro del municipio es de **1.907.220 m<sup>2</sup>s** (190,72 Ha) lo que supone un 32,88% del total.

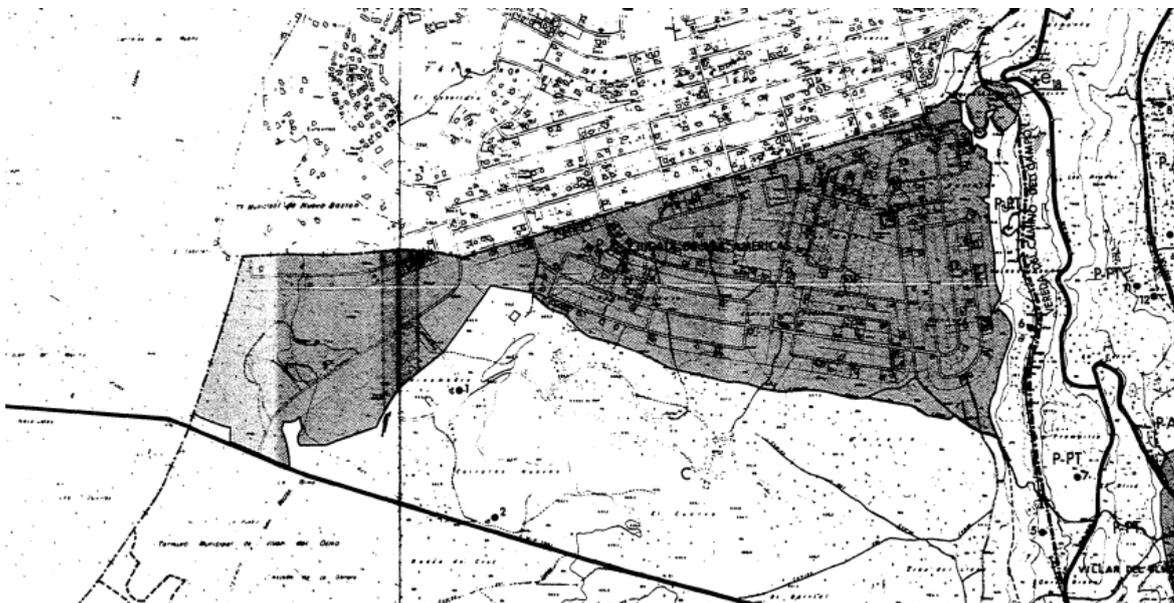


Imagen: Delimitación del ámbito AA-07 sobre NNS de 1992

El porcentaje de superficie neta sobre bruta del ámbito es muy alta porque existen muy pocos viarios dentro del ámbito.

	Sup neta (m <sup>2</sup> s)	Sup. Bruta (m <sup>2</sup> s)	% Neta/bruta
AA-07	1.844.355,55	1.907.220,85	97%

El porcentaje de **superficie neta de suelo lucrativo** sobre la superficie bruta del ámbito es mucho más bajo lo que indica la descompensación existentes con respecto al resto de la urbanización:

	Sup neta lucrativa (m <sup>2</sup> s)	Sup. Bruta (m <sup>2</sup> s)	% Neta/bruta
AA-07	821.926,10	1.907.220,85	43%

La definición gráfica del ámbito se recoge en la siguiente imagen:

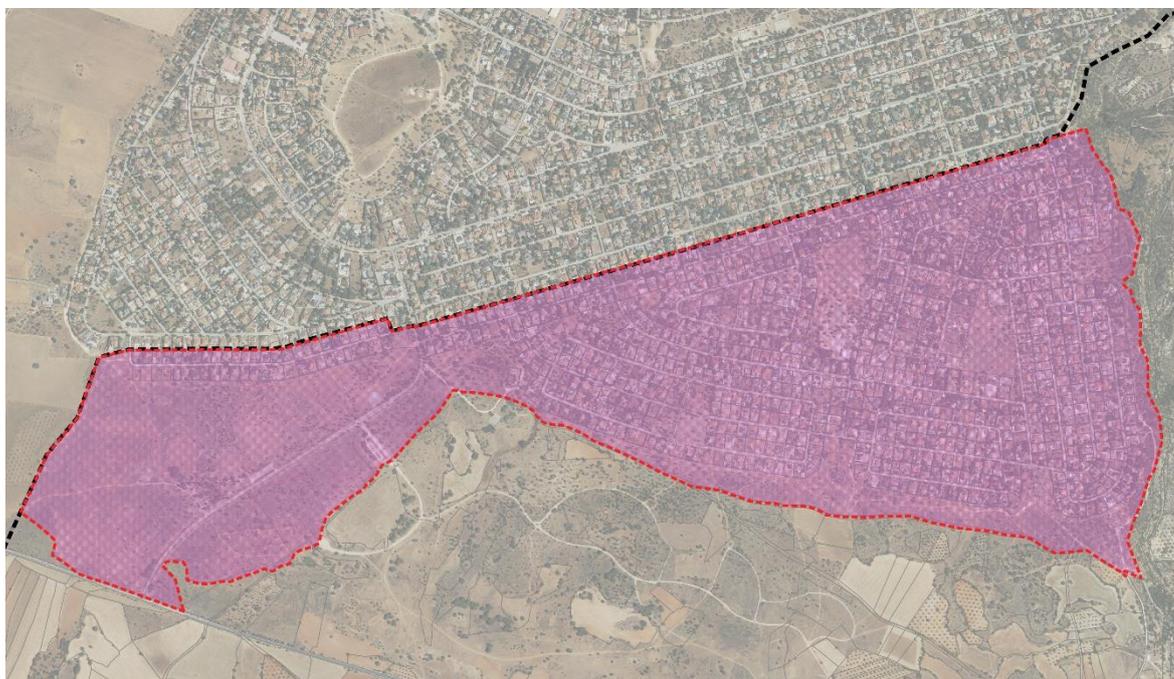


Imagen: Delimitación del ámbito de análisis AA-07  
Fuente: Elaboración propia

Por lo que respecta a la ordenanza de aplicación en las parcelas de uso lucrativo, la mayoría de ellas están sujetas a la ordenanza RS-2 (**Zona 3. Zona de chalet tipo**) que se corresponde con aquellas parcelas en las que la superficie mínima, a efectos de parcelación, es de 850 m<sup>2</sup>s de acuerdo con lo recogido en el documento de modificación puntual del Plan Especial de Eurovillas de Enero de 1988 que regulaba y rectificaba las superficies mínimas exigidas. Este grado de ordenanza ocupa un 84% de la superficie y se aplica en el 90% de las parcelas. Las parcelas sujetas al grado RS-2-ED son aquellas en las que se admite el uso educativo.

		Parcelas	% parcelas	Sup. Parcelas (m <sup>2</sup> s)	% de Superficie
AA-07	RS-1	77	8,85%	141.521,80	14,71%
	RS-2	784	90,11%	811.398,22	84,36%
	RS-2-ED	9	1,03%	8.929,10	0,93%
<b>Total AA-07</b>		<b>870</b>	<b>100,00%</b>	<b>961.849,12</b>	<b>100,00%</b>

Tabla: porcentaje de parcelas y superficies sujetos a la ordenanza de aplicación en sus distintos grados.

## 2.8.2. Viario: dimensiones y características

Los viarios se proyectaron para adaptarse a la topografía original, considerablemente plana, con trazados rectos siguiendo un trazado recto en el que predominan los viarios de gran longitud en sentido este oeste.

Como se ha recogido en varios puntos de la presente memoria, la quiebra económica de la entidad promotora devino en la paralización de los trabajos de la urbanización que se recuperaron por parte de los propietarios que actuaron en la medida de sus posibilidades sin poder acometer las obras con la calidad necesaria. Hoy en día, las calles de la urbanización presentan una situación desigual y en una misma vía pueden verse aceras completamente acabadas delante de una parcela seguidas de un tramo sin encintado ni pavimento o en continuidad con la calzada.

Las calles tienen un ancho medio superior a 9 metros por lo que sería posible acometer la terminación de todas las aceras o, en su defecto, la correcta pavimentación de las bandas de uso peatonal.



Imagen: Avda Ulster



Imagen: Avda. Roma



Imagen: calle 7 junto a pistas deportivas

### 2.8.3. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria desarrollada es la de **vivienda unifamiliar aislada** como tipología única.

Es la tipología mayoritaria ya que la ordenanza de aplicación que permite viviendas pareadas en parcelas de menor superficie sólo se permite en una zona de la urbanización situada n el municipio de Nuevo Baztán.

Construidas en distintas épocas, cada una de ellas se ha desarrollado en un proyecto definido por las necesidades, o los gustos, de los propietarios que las construían. No tienen características comunes que las identifiquen y se ajustan exclusivamente a lo requerido por sus usuarios por lo que tanto composición como acabados varían en función de estas peticiones. En general están en buen estado de conservación por lo que no es necesario promover ninguna clase de programa de rehabilitación.



Ejemplos de viviendas unifamiliares (año 1995 y 1990)



### 2.8.4. Alturas

Las edificaciones tienen 1 o 2 plantas sin superar estos valores. EL reparto de porcentaje está ajustado, pero son mayoría, un 57% las viviendas de una planta.

	Plantas	Parcelas	%
AA-07	1	430	57,72%
	2	315	42,28%
<b>Total AA-07</b>		<b>745</b>	<b>100,00%</b>

Análisis de Alturas existentes (Uso lucrativo) en el Ámbito 07.  
Fuente: Elaboración Propia a partir de datos catastrales

La tabla anterior refleja los datos exclusivamente para el uso lucrativo residencial excluyendo las parcelas destinadas a equipamiento para no afectar al análisis del uso mayoritario. En la imagen siguiente refleja las alturas para todas las edificaciones, incluidas las parcelas de equipamiento.

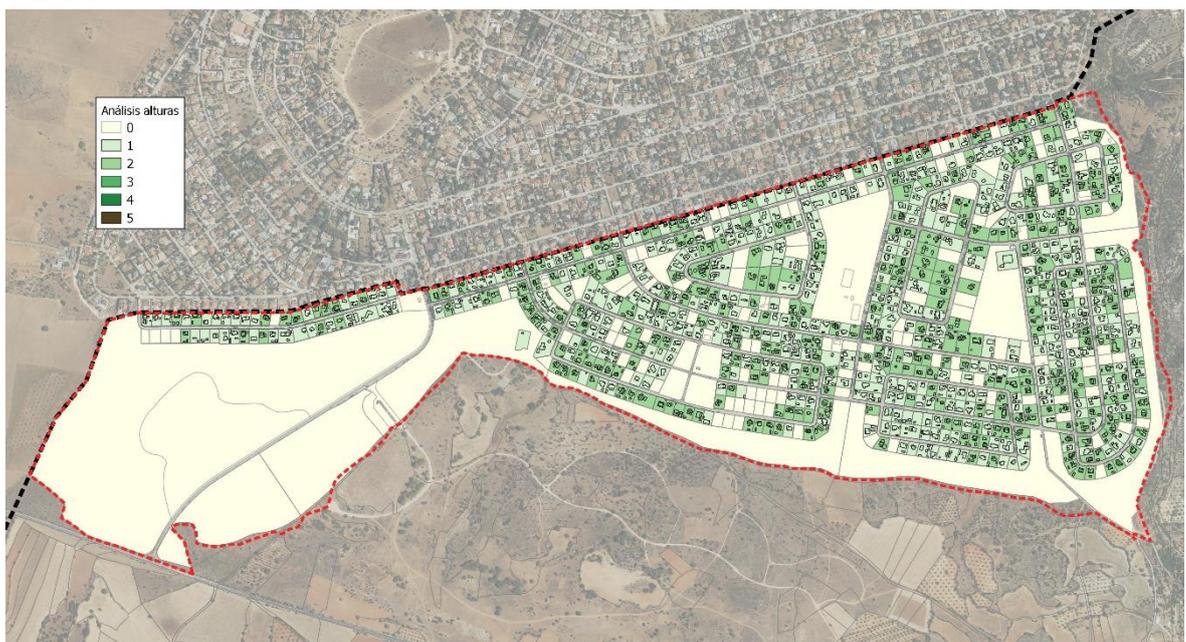


Imagen: Análisis de las alturas existentes. Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

## 2.8.5. Estructura de la propiedad. Análisis de Parcelario Actual y suelo vacante.

### 2.8.5.1. Parcelario actual.

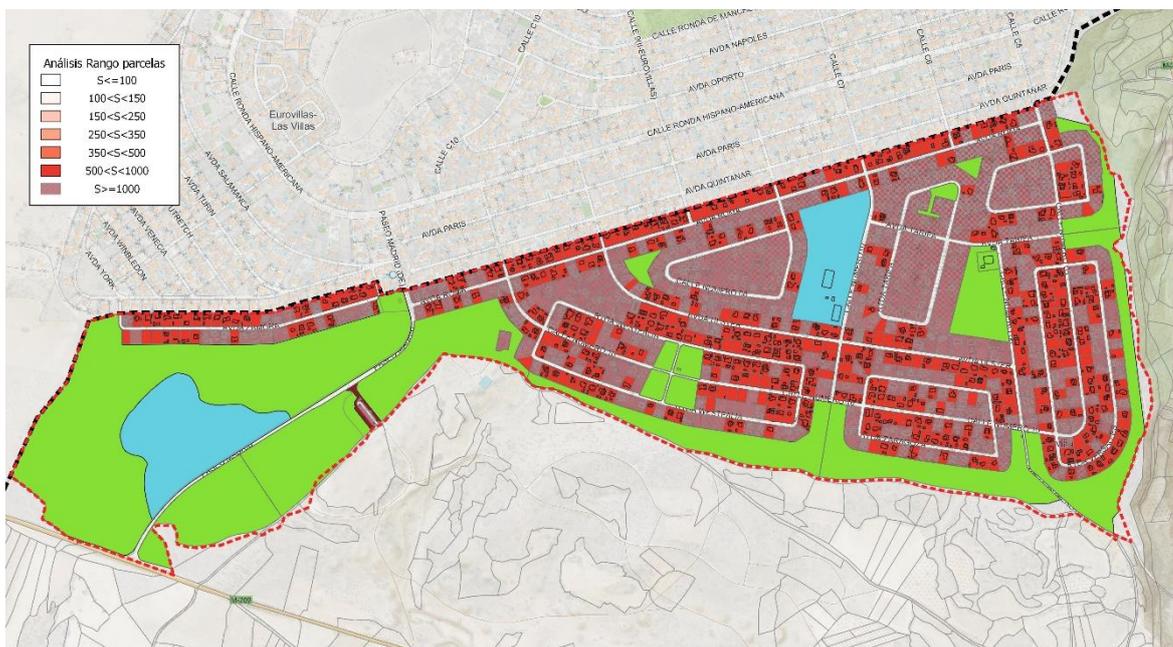
La mayoría de las parcelas, un 54%, están por encima de los 500 m<sup>2</sup> y por debajo de los 1000 con una superficie media de 959 m<sup>2</sup>s

		Parcelas	% de parcelas	Sup media	Sup. Total	% del total
AA-07	500<S<1000	466	54,89%	959,33 m <sup>2</sup> s	447.049,82 m <sup>2</sup> s	47,47%
	S>=1000	383	45,11%	1.291,61 m <sup>2</sup> s	494.685,39 m <sup>2</sup> s	52,53%
<b>Total AA-07</b>		<b>849</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.109,23 m<sup>2</sup>s</b>	<b>941.735,22 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>

Porcentajes del número de parcelas según rango de superficies.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

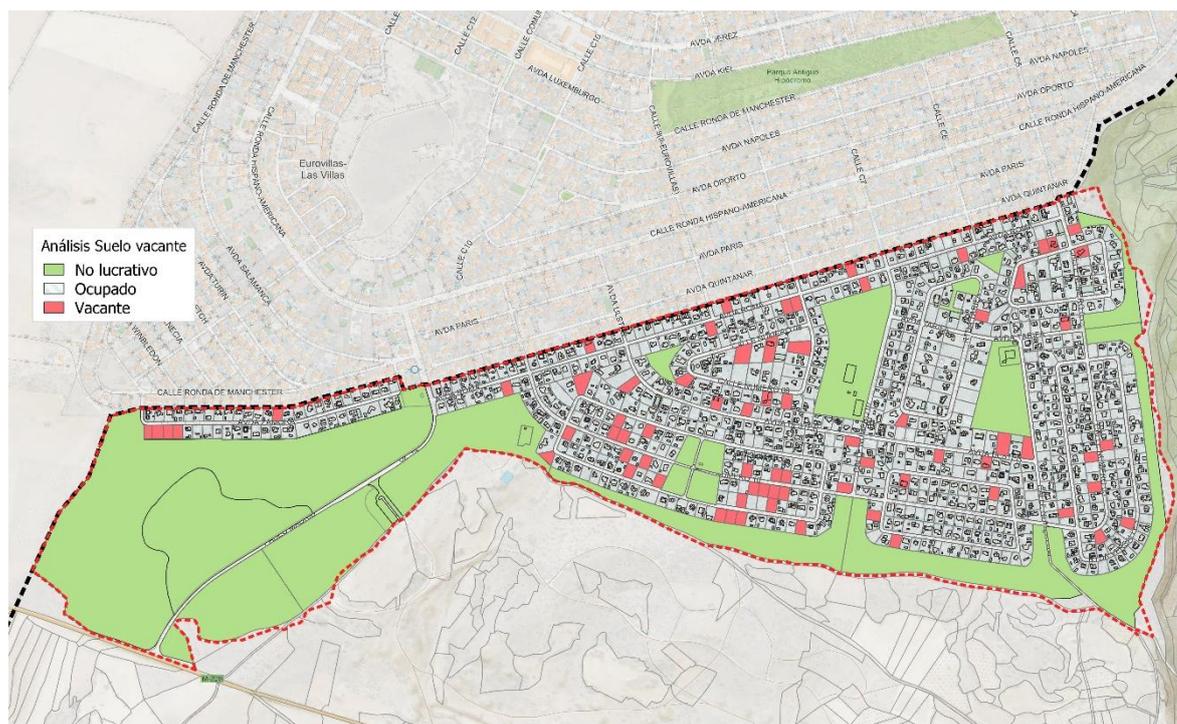
En la siguiente imagen se recoge sobre plano el rango de parcelas existentes. Se ha incluido señalándolas con colores habituales, las parcelas de zonas verdes y equipamiento que no computan en la media y que son de gran superficie.



Análisis del rango de parcelas. Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

### 2.8.5.2. Suelo Vacante

El ámbito AA-07 es un suelo altamente consolidado en el que únicamente el 14,25% de las parcelas están vacantes. El porcentaje puede ser inferior puesto que la ponencia catastral no está totalmente actualizada por lo que el porcentaje podría ser del menor de ese 14%. Teniendo en cuenta la tipología y la parcela mínima aplicable, se podrían desarrollar 121 nuevas viviendas.



Ámbito AA-07: Análisis del suelo vacante y ocupado (uso residencial).  
Elaboración propia a partir de datos catastrales

Las parcelas vacantes no se concentran en ninguna zona concreta y se localizan en distintas calles.

		Parcelas		% parcelas	Sup. Total	% de Sup.
AA-07	Ocupado	500<S<1000	407	47,94%	391.059,90 m <sup>2</sup> s	41,53%
		S>=1000	321	37,81%	413.938,08 m <sup>2</sup> s	43,95%
	<b>Total Ocupado</b>	<b>728</b>	<b>85,75%</b>	<b>804.997,98 m<sup>2</sup>s</b>	<b>85,48%</b>	
	Vacante	500<S<1000	59	6,95%	55.989,92 m <sup>2</sup> s	5,95%
		S>=1000	62	7,30%	80.747,31 m <sup>2</sup> s	8,57%
<b>Total Vacante</b>	<b>121</b>	<b>14,25%</b>	<b>136.737,23 m<sup>2</sup>s</b>	<b>14,52%</b>		
<b>Total AA-07</b>		<b>849</b>	<b>100,00%</b>	<b>941.735,22 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	

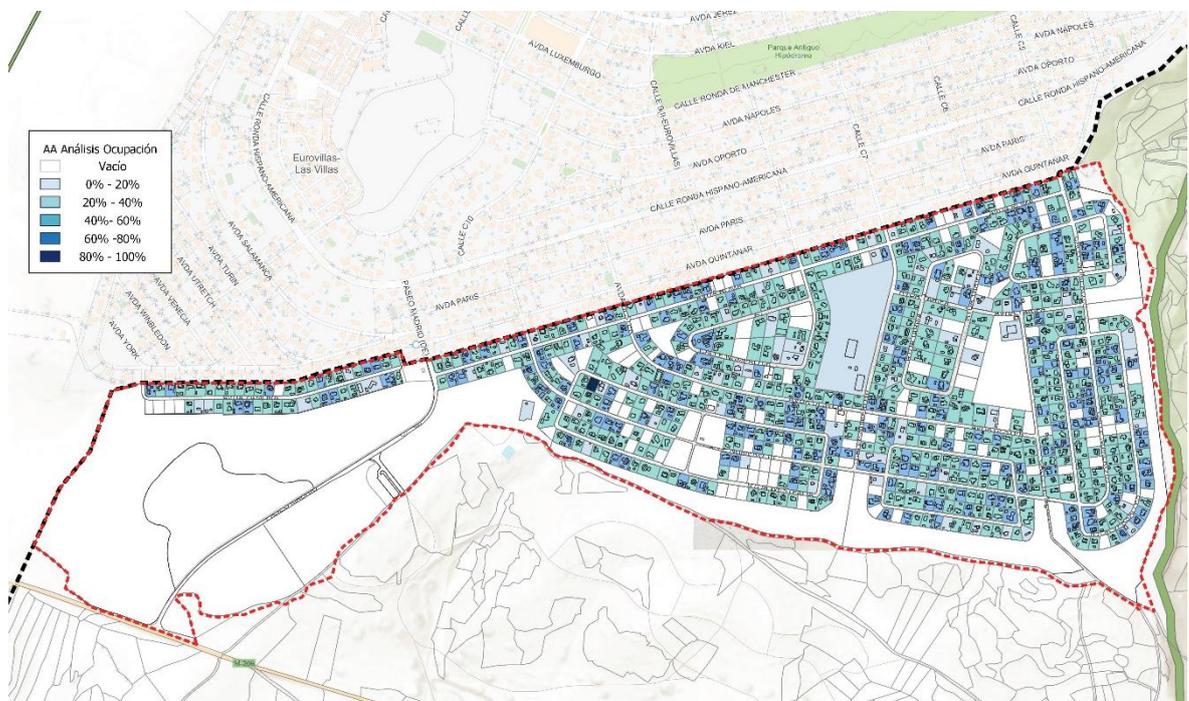
Tabla: análisis del suelo vacante y ocupado en SUNC del Ámbito AA-07



### 2.8.6.2. Ocupación

La ocupación máxima permitida por la normativa de aplicación es un 20% en las parcelas entre 850 y 1.500 m<sup>2</sup> y un 15% para las parcelas con más de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie. La ocupación media de las parcelas está por debajo del máximo del 20% que se permite en la mayoría de ellas. Como en el caso de la edificabilidad, en la cuantificación de los valores promediados no se incluyen las parcelas vacías.

		Ocupación media
AA-07	500<S<1000	17,87%
	S>=1000	15,86%
<b>Total AA-07</b>		<b>16,99%</b>



Análisis de la ocupación actual materializada en AA-07. Elaboración propia a partir de datos catastrales

## 2.8.7. Equipamientos y Zonas Verdes

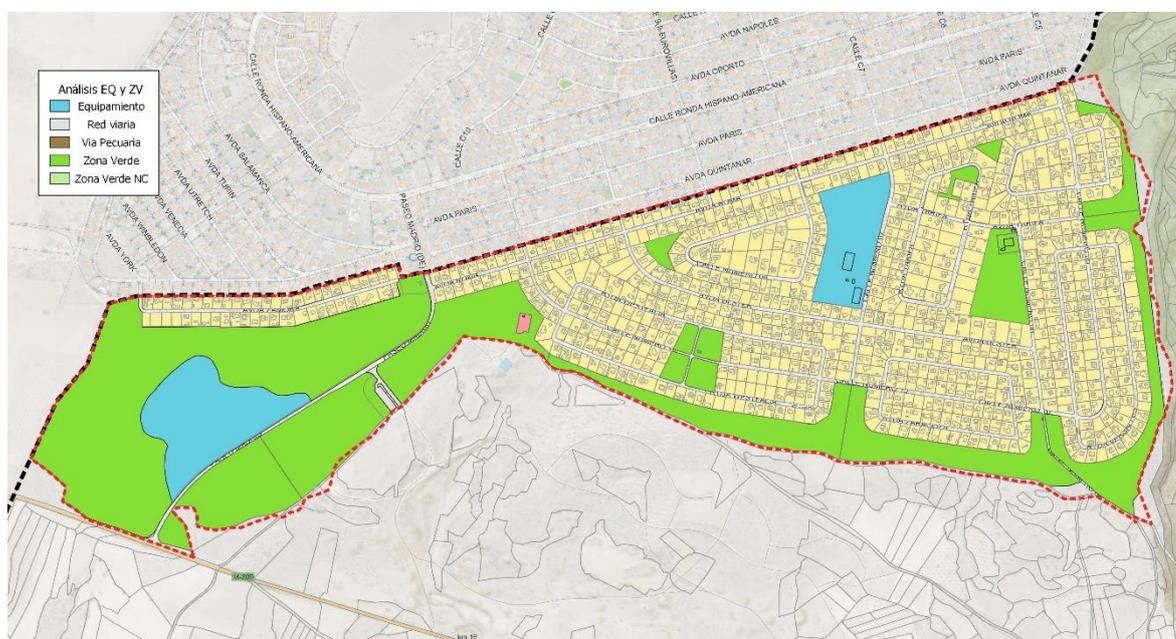


Imagen: Zonas Verdes y superficie de equipamientos **existentes** en AA-07.  
Fuente: elaboración propia a partir de datos catastrales

Las superficies destinadas a zona verde o de equipamiento actualmente existentes dentro del ámbito son las que se recogen en el siguiente cuadro. Se cumple el estándar estipulado por la legislación vigente que requiere un mínimo de **30 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>c** de uso lucrativo de los que al menos el 50% se destinaría a zonas verdes y el resto a equipamientos.

		Superficie total (m <sup>2</sup> s)	Sup construida en AA-07	Valor para Estandar (m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c)
AA-07	EQ	128.888,61	154.765 m <sup>2</sup> c	83,28
	ZV	749.940,81		484,57
<b>Total AA-07</b>		<b>878.829,43</b>		<b>567,85</b>

Los resultados son descompensados porque el reparto se hizo contando con la totalidad de la urbanización y la localización fue desigual ya que se localizaron grandes superficies de zonas verdes en sobre la parte de urbanización existente en el término de Villar del Olmo. Algunas de las superficies recogidas como zonas verdes en los planos del Plan Parcial no tienen acceso desde viario público.

## 2.8.8. Patrimonio arquitectónico y yacimientos arqueológicos.

Los elementos incluidos en el siguiente apartado pertenecen a la información y documentación sobre los Bienes Protegidos del municipio para la elaboración del Plan General de Villar del Olmo y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio remitida por la Subdirección General de Patrimonio Histórico de la CAM.

De esta documentación, que debe trasladarse al Documento de Plan general, se extrae que el ámbito de análisis AA-07 no tienen ninguna edificación protegida en su interior ni se encuentra afectado por ningún yacimiento arqueológico documentado.

### 2.8.9. Conclusiones del análisis del Ámbito 07, Urbanización Eurovillas.

Del estudio y análisis de los elementos expuestos en los puntos anteriores se deducen las siguientes conclusiones que habrán de tenerse en consideración a la hora de desarrollar propuestas que afecten a este ámbito dentro del Plan General:

- Es un ámbito totalmente independiente del resto del tejido urbano concentrado alrededor del casco histórico.
- El ámbito presenta déficits de mantenimiento y acabado en los viarios existentes. También arrastra desde hace años problemas de infraestructuras de servicio de suministro de agua y de saneamiento.
- El Plan General debe contemplar la posibilidad de **establecer una nueva configuración del sistema de evacuación** de la red de saneamiento para mejorar la situación actual y permitir nuevos desarrollos.
- Es un suelo muy consolidado en el que sólo permanecen vacantes menos del 15% de las parcelas y de la superficie neta por lo que queda una minoría **de su superficie vacante**.
- **El ámbito cuenta con superficies de zonas verdes y equipamientos que pueden cubrir los estándares exigidos para la superficie construida.**
- **No obstante, el Plan General debe reconsiderar y redistribuir las cesiones en zonas más accesibles y que permitan una mejor utilización de estas.**
- En el interior el ámbito **no se localizan inmuebles objeto de protección** ni está afectado por yacimientos arqueológicos.

## 2.8.10. Resumen de los ámbitos analizados

En la siguiente tabla se recoge un resumen de los datos básicos globales resultantes del análisis de los ámbitos establecidos para el municipio de Villar del Olmo.

Nombre	Sub ámbito	Superficie bruta (m <sup>2</sup> s)	Superficie neta (m <sup>2</sup> s)	Sup. Suelo Lucrativo (m <sup>2</sup> s)	Sup. Suelo Lucrativo vacante (m <sup>2</sup> s)
AA-01-Casco Antiguo	Casco	76.498,77 m <sup>2</sup> s	51.743,67 m <sup>2</sup> s	44.617,54 m <sup>2</sup> s	4.458,55 m <sup>2</sup> s
AA-02-Colonias	Barrio Nuevo	7.811,85 m <sup>2</sup> s	5.060,82 m <sup>2</sup> s	2.589,85 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
	Colonia Paquita	7.152,99 m <sup>2</sup> s	5.260,29 m <sup>2</sup> s	5.260,29 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
	Colonia Trinidad	66.622,08 m <sup>2</sup> s	53.751,00 m <sup>2</sup> s	54.464,54 m <sup>2</sup> s	22.356,04 m <sup>2</sup> s
AA-03-Ensanche oeste	Res La Fuente	42.699,74 m <sup>2</sup> s	33.937,21 m <sup>2</sup> s	37.401,66 m <sup>2</sup> s	17.156,22 m <sup>2</sup> s
	Res Sanquera	47.420,24 m <sup>2</sup> s	43.377,08 m <sup>2</sup> s	39.177,81 m <sup>2</sup> s	24.851,80 m <sup>2</sup> s
AA-04-Ensanche noreste	Res Olivo	20.478,83 m <sup>2</sup> s	16.952,42 m <sup>2</sup> s	15.400,37 m <sup>2</sup> s	10.070,09 m <sup>2</sup> s
	Colonia Urbana	26.535,46 m <sup>2</sup> s	18.269,03 m <sup>2</sup> s	16.149,94 m <sup>2</sup> s	15.400,37 m <sup>2</sup> s
AA-05-Equipamientos	Eq Deportivo	24.739,22 m <sup>2</sup> s	16.831,81 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
	Camposanto	13.645,27 m <sup>2</sup> s	11.869,92 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
AA-06-Ensanche sureste	Res Las Eras	57.903,91 m <sup>2</sup> s	53.019,55 m <sup>2</sup> s	52.502,93 m <sup>2</sup> s	42.200,52 m <sup>2</sup> s
		<b>391.508,34 m<sup>2</sup>s</b>	<b>310.072,80 m<sup>2</sup>s</b>	<b>267.564,93 m<sup>2</sup>s</b>	<b>136.493,59 m<sup>2</sup>s</b>
AA-07-Eurovillas		1.907.220,85 m <sup>2</sup> s	1.824.178,74 m <sup>2</sup> s	941.735,22 m <sup>2</sup> s	<b>136.737,23 m<sup>2</sup>s</b>
		<b>2.298.729,19 m<sup>2</sup>s</b>	<b>2.134.251,54 m<sup>2</sup>s</b>	<b>1.209.300,15 m<sup>2</sup>s</b>	<b>273.230,82 m<sup>2</sup>s</b>

Resumen de datos generales de los ámbitos analizados (Suelo Urbano)

Analizando porcentualmente algunos de los valores recogidos en el cuadro anterior tenemos los siguientes resultados:

- El mayor porcentaje de suelo lucrativo lo representa la urbanización de Eurovillas que supone un 78% del total. Dentro de la zona central el mayor porcentaje de suelo lucrativo se concentra en el casco central y las Colonias Trinidad, Residencial La Fuente y Residencial Sanquera.
- El Suelo vacante urbano consolidado existente en la totalidad del municipio es de 170.309 m<sup>2</sup> de los cuales 136.737 m<sup>2</sup> (un 80%) están en Eurovillas. Porcentualmente hablando la **totalidad del suelo urbano consolidado vacante es el 14% del existente** y en el casco histórico está por debajo de ese porcentaje.
- Los suelos vacantes que incrementan el total son suelos que las NNSS califican como Urbanos no Consolidados por lo que están pendientes de la redacción y aprobación de instrumentos urbanísticos que permitan su desarrollo.
- Si en el periodo de vigencia de las NNSS este desarrollo no se ha producido es imperativo por parte del Plan General valorar y decidir sobre su continuidad, ajuste o la ordenación que permita su futura viabilidad.
- Por lo que respecta a Eurovillas, se trata, como recogimos en su análisis de un suelo altamente consolidado ya que la superficie libre se corresponde con un 14% del total lucrativo.

Nombre	Sub ámbito	Sup. Suelo Lucrativo (m <sup>2</sup> s)	Sup. Suelo Lucrativo vacante (m <sup>2</sup> s)	% de suelo lucrativo vacante	Sup. SUC Lucrativo vacante (m <sup>2</sup> s)	% Sup. SUC Lucrativo vacante (m <sup>2</sup> s)
<b>AA-01-Casco Antiguo</b>	Casco	44.617,54 m <sup>2</sup> s	4.458,55 m <sup>2</sup> s	9,99%	4.458,55 m <sup>2</sup> s	9,99%
<b>AA-02-Colonias</b>	Barrio Nuevo	2.589,85 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%
	Colonia Paquita	5.260,29 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%
	Colonia Trinidad	54.464,54 m <sup>2</sup> s	22.356,04 m <sup>2</sup> s	41,05%	8.457,40 m <sup>2</sup> s	<b>15,53%</b>
<b>AA-03-Ensanche oeste</b>	Res La Fuente	37.401,66 m <sup>2</sup> s	17.156,22 m <sup>2</sup> s	45,87%	4.077,52 m <sup>2</sup> s	<b>10,90%</b>
	Res Sanquera	39.177,81 m <sup>2</sup> s	24.851,80 m <sup>2</sup> s	63,43%	8.293,65 m <sup>2</sup> s	<b>21,17%</b>
<b>AA-04-Ensanche noreste</b>	Res Olivo	15.400,37 m <sup>2</sup> s	10.070,09 m <sup>2</sup> s	65,39%	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%
	Colonia Urbana	16.149,94 m <sup>2</sup> s	15.400,37 m <sup>2</sup> s	95,36%	2.703,88 m <sup>2</sup> s	<b>16,74%</b>
<b>AA-05-Equipamientos</b>	Eq Deportivo	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%
	Camposanto	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%
<b>AA-06-Ensanche sureste</b>	Res Las Eras	52.502,93 m <sup>2</sup> s	42.200,52 m <sup>2</sup> s	80,38%	5.581,11 m <sup>2</sup> s	10,63%
		<b>267.564,93 m<sup>2</sup>s</b>	<b>136.493,59 m<sup>2</sup>s</b>	<b>51%</b>	<b>33.572,11 m<sup>2</sup>s</b>	<b>13%</b>
<b>AA-07-Eurovillas</b>		941.735,22 m <sup>2</sup> s	<b>136.737,23 m<sup>2</sup>s</b>	14,52%	<b>136.737,23 m<sup>2</sup>s</b>	14,52%
		<b>1.209.300,15 m<sup>2</sup>s</b>	<b>273.230,82 m<sup>2</sup>s</b>	<b>23%</b>	<b>170.309,34 m<sup>2</sup>s</b>	<b>14,08%</b>

## 2.9. Tendencias futuras de evolución de Población y Vivienda

### 2.9.1. Tendencia futura de valores de población

#### 2.9.1.1. Criterios de cálculo

Para el análisis de la evolución real de la población municipal se ha analizado la evolución de los censos existentes tomado en consideración los datos desde el año 1993, año siguiente a la aprobación de las vigentes NNSS, hasta el año 2024 último año del que ofrece datos el padrón municipal del INE.

Año	Población	Incremento población	Porcentaje de crecimiento
2.024	2.274	55	2,44%
2.023	2.258	39	1,76%
2.022	2.219	8	0,36%
2.021	2.211	132	6,35%
2.020	2.079	68	3,38%
2.019	2.011	44	2,24%
2.018	1.967	-30	-1,50%
2.017	1.997	16	0,81%
2.016	1.981	-77	-3,74%
2.015	2.058	-27	-1,29%
2.014	2.085	-30	-1,42%
2.013	2.115	-20	-0,94%
2.012	2.135	-16	-0,74%
2.011	2.151	1	0,05%
2.010	2.150	31	1,46%
2.009	2.119	44	2,12%
2.008	2.075	81	4,06%
2.007	1.994	47	2,41%
2.006	1.947	98	5,30%
2.005	1.849	97	5,54%
2.004	1.752	87	5,23%
2.003	1.665	83	5,25%
2.002	1.582	65	4,28%
2.001	1.517	90	6,31%
2.000	1.427	136	10,53%
1.999	1.291	122	10,44%
1.998	1.169	367	45,76%
1.995	802	72	9,86%
1.994	730	102	16,24%
1.993	628	99	18,71%

El cálculo de proyección poblacional que se realizará será por extrapolación, es decir, se trata de aplicar a la población de partida una fórmula matemática de crecimiento, ya sea geométrica o logística. El cálculo se realizará para la población total, sin desagregarla según la edad o condición social, y se realizan, con el fin de comparar y promediar los siguientes métodos:

- A) Modelo de Recomendaciones para proyectos de abastecimiento y saneamiento
- B) Modelo Geométrico

### 2.9.1.2. Modelo 1. Recomendaciones para proyectos de abastecimiento y saneamiento

#### a. Cálculo de la tasa de crecimiento

Se realiza siguiendo lo recogido en las “Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento” publicadas por el MOPU en 1977.

El Método de cálculo emplea la siguiente fórmula del interés compuesto estableciendo **α como la tasa de crecimiento anual**

$$P = P_0 (1 + \alpha)^t$$

Para el cálculo de  $\alpha$  se toman como base las poblaciones del último censo realizado y las de los censos de 10 y 20 años antes, considerando de esta manera que evalúa correctamente el crecimiento demográfico, se calculan las tasas de crecimiento anual acumulativo correspondientes a los intervalos entre cada uno de estos censos y el último realizado.

Aplicaremos las siguientes fórmulas:

$$P_0 = P_1 (1 + \beta)^{10} \text{ deduciéndose } \beta = (P_0/P_1)^{1/10} - 1$$

$$P_0 = P_2 (1 + \gamma)^{20} \text{ deduciéndose } \gamma = (P_0/P_2)^{1/20} - 1$$

Una vez obtenidos estos valores se calcula  $\alpha$  mediante la siguiente fórmula

$$\alpha = \frac{2\beta + \gamma}{3}$$

Donde:

Concepto	Valor	Valor calculado
P0	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2024)	2.274 Hab
P1	Población del censo de 10 años atrás de P0	2.085 Hab
P2	Población del censo de 20 años atrás de P0	1.752 Hab
$\beta$	tasa de crecimiento anual acumulativo periodo 10 años atrás	0,0087
$\gamma$	tasa de crecimiento anual acumulativo periodo 20 años atrás	0,0131
$\alpha$	Tasa de crecimiento aplicable	<b>0,0102</b>

### b. Cálculo de los crecimientos

Obtenida la tasa de crecimiento se aplicará la fórmula siguiente para el cálculo de los incrementos de población

$$P = P_0 (1 + \alpha)^t$$

Fórmula en la que:

	Concepto	Valor	Valor calculado
<b>P<sub>0</sub></b>	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2024)	2.274 hab.	
<b>t</b>	Periodo de tiempo para el que se calcula el crecimiento		
<b>α</b>	Tasa de crecimiento aplicable		<b>0,0102</b>
<b>P</b>	Población resultante		

Aplicando la fórmula anterior, considerando 2027 como el de entrada en vigor del Plan General propuesto, y suponiendo una vigencia mínima total del PG de 20 años y máxima de 30, se han planteado tres franjas de crecimiento de 10 años para los que se obtienen los siguientes resultados de crecimiento de población:

Año	Población (hab)	Año	Población (hab)	Año	Población (hab)
2.027	2.344	2.037	2.594	2.047	2.871
2.028	2.368	2.038	2.621	2.048	2.900
2.029	2.392	2.039	2.647	2.049	2.930
2.030	2.417	2.040	2.674	2.050	2.959
2.031	2.441	2.041	2.701	2.051	2.990
2.032	2.466	2.042	2.729	2.052	3.020
2.033	2.491	2.043	2.757	2.053	3.051
2.034	2.517	2.044	2.785	2.054	3.082
2.035	2.542	2.045	2.813	2.055	3.113
<b>2.036</b>	<b>2.568</b>	<b>2.046</b>	<b>2.842</b>	<b>2.056</b>	<b>3.145</b>

En consecuencia,

Incremento de población en los 3 periodos de horizonte considerados (10-20-30 años)	Periodo hasta 2036	294 Hab
	Periodo hasta 2046	<b>568 Hab</b>
	Periodo hasta 2056	871 Hab

### 2.9.1.3. Modelo 2. Método de crecimiento Geométrico

El modelo geométrico consiste en considerar que a iguales periodos de tiempo corresponde el mismo porcentaje de incremento de la población, es decir, un crecimiento de la población de tipo exponencial. Para el cálculo de este incremento se utiliza la fórmula del interés compuesto.

El uso de este modelo puede dar resultados altos, en especial para poblaciones comenzando a desarrollarse, ya que tienden a tener tasas de crecimiento elevadas mientras alcanzan su estabilización. Este método es por lo tanto recomendable para poblaciones que se encuentran en pleno desarrollo y por periodos cortos en el futuro (10-15 años).

#### a. Cálculo de la tasa de crecimiento

La tasa de crecimiento  $\alpha$  se calcula de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\alpha = (P_0 - P_1)^{1/T_i} - 1$$

Fórmula en la que los valores son:

	Concepto	Valor
<b>P<sub>0</sub></b>	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2024)	2.274 Hab
<b>T</b>	Población del censo de en T <sub>i</sub> años atrás	Variable.
<b><math>\alpha</math></b>	Tasa de crecimiento aplicable	Variable.
<b>P</b>	Población resultante	

El cálculo del incremento de crecimiento requiere el conocimiento de al menos tres censos en espacios de tiempo relativamente cortos, a fin de obtener un valor promedio de esta tasa. De acuerdo con esta premisa hemos calculado la tasa para tres periodos de censo situados en la misma franja que en el modelo de cálculo anterior: 10, 15 y 20 años atrás de la fecha actual.

Término	Descripción	Valor 1	Valor 2	Valor 3
P <sub>0</sub>	Población último censo (2024)	2.274	2.274	2.274
T <sub>1</sub>	Año actual de cálculo	2024	2024	2024
T <sub>i</sub>	Tiempo considerado	10	15	20
	Año de cálculo considerado	2.014	2.009	2.004
P <sub>i</sub>	Población al año T <sub>i</sub>	2.085	2.119	1.752
r	Tasa de crecimiento resultante	<b>0,0087</b>	<b>0,0047</b>	<b>0,0131</b>

Con las consideraciones anteriores se obtiene que la tasa de crecimiento ponderada de los tres valores obtenidos que sería:

$$\alpha = 0,0089$$

#### b. Cálculo de los crecimientos

Obtenida la tasa de crecimiento se aplicará la fórmula siguiente para el cálculo de los incrementos de población

$$P = P_0 (1 + \alpha)^T$$

Donde:

	Concepto	Valor	Valor calculado
<b>P<sub>0</sub></b>	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2024)	2.2574 hab.	
<b>T</b>	Periodo de tiempo para el que se calcula el crecimiento		
<b>α</b>	Tasa de crecimiento aplicable		<b>0,0089</b>
<b>P</b>	Población resultante		

Aplicando la fórmula anterior, considerando 2027 como el de entrada en vigor del Plan General propuesto, y suponiendo una **vigencia mínima** total del PG de 20 años y máxima de 30 años, se han planteado tres franjas de crecimiento de 10 años para los que se obtienen los siguientes resultados de crecimiento de población:

Año	Población (hab)	Año	Población (hab)	Año	Población (hab)
2.027	2.335	2.037	2.550	2.047	2.785
2.028	2.356	2.038	2.573	2.048	2.810
2.029	2.376	2.039	2.595	2.049	2.835
2.030	2.397	2.040	2.618	2.050	2.860
2.031	2.419	2.041	2.642	2.051	2.885
2.032	2.440	2.042	2.665	2.052	2.910
2.033	2.462	2.043	2.689	2.053	2.936
2.034	2.484	2.044	2.712	2.054	2.962
2.035	2.505	2.045	2.736	2.055	2.988
2.036	<b>2.528</b>	2.046	<b>2.761</b>	2.056	<b>3.015</b>

En consecuencia, y teniendo como referente el año 2024 como último censo válido a los efectos de calcular incrementos:

Incremento de población en los periodos de horizonte considerados (10-20 años)	Periodo de 2024 a 2036	270 Hab
	Periodo de 2024 a 2046	503 Hab
	Periodo de 2024 a 2056	757 Hab

#### 2.9.1.4. Valores promediados

De los cálculos recogidos en los puntos anteriores, y promediando los resultados obtenidos, se recogen en la siguiente tabla los valores de crecimiento de población en periodos de 10 años hasta un total de treinta.

Método	Crecimiento 10 años	Crecimiento 20 años	Crecimiento 30 años
MOPU	2.568	2.842	3.145
Geométrico	2.528	2.761	3.015
Promedio	<b>2.548</b>	<b>2.801</b>	<b>3.080</b>
Incremento de población	<b>274 Hab</b>	<b>527 Hab</b>	<b>806 Hab</b>

## 2.9.2. Análisis de la carga de población

Las circunstancias del municipio de Villar del Olmo, con dos núcleos de tejido urbano diferenciados y con dinámicas de crecimiento también distintas, hacen necesario estudiar con mayor rigor la situación poblacional del municipio por lo que se hace necesario acometer **un análisis complementario sobre la población estacional**.

### 2.9.2.1. La población vinculada.

En la actualidad los principales datos demográficos oficiales que nos permiten conocer los habitantes de un municipio son dos:

- Por un lado, **la población censada** que es la resultante del conjunto de operaciones de recopilación y análisis de los datos demográficos, culturales, económicos y sociales de los habitantes de un territorio en un momento dado, es decir, una foto fija de la población en un momento determinado que sólo se actualiza cada diez años.
- Por otro, el **Padrón Municipal**, que es un registro administrativo vivo conformado por los vecinos del municipio en el que cotidianamente se registran altas, bajas y modificaciones. Los datos que constan en un Padrón Municipal constituyen prueba de residencia en el municipio y del domicilio habitual en el mismo.

Estos dos instrumentos proporcionan **información mermada** acerca de la población que realmente habita en un municipio, bien sea de manera habitual o temporal, ya que no recogen variables que inciden en la carga real que soporta un territorio, es el caso de la población con segundas residencias, la no residente (trabajadores o estudiantes) y la derivada del turismo.

Otro dato que refleja la importancia de otros factores demográficos, seguramente menos evidentes pero que sin duda está muy presente en el municipio de Villar del Olmo: la importante presencia de segundas residencias o la movilidad de la población.

En España aproximadamente un 15% de los hogares amplían su espacio de vida gracias a disponer de una segunda residencia, y en Villar del Olmo el 83% del suelo Urbano Consolidado está ocupado por un tejido que nació con clara vocación de segunda residencia. La evolución de la urbanización de Eurovillas ha dado lugar a una disminución del porcentaje de viviendas secundarias que ha bajado del 60% al 30% en los últimos 30 años.

En los últimos años se ha hecho un esfuerzo para completar la validez de los datos oficiales, pero esta nueva información tampoco permite llegar a un dato único poblacional validable:

- Se introduce el concepto de **“población vinculada”** que resulta más útil como aproximación a la carga real de población de cada municipio ya que incorpora a toda aquella población que tienen alguna relación habitual con el municipio en cuestión, bien sea por que residen o trabajan allí o por que disponen de una segunda residencia. Este concepto no es suficiente para determinadas zonas pues no considera la actividad turística.

En todo caso, las actuales estadísticas oficiales no dan respuesta a la necesidad de disponer de un dato que, caracterizando la carga real de población de cada territorio, permita, entre otras, cosas determinar y dimensionar las necesidades de infraestructuras y servicios en materia de residuos y en definitiva desarrollar una planificación de crecimientos adecuada. Las dificultades para caracterizar demográficamente un territorio se han incrementado porque la creciente necesidad de estos datos no ha ido acompañada del desarrollo de unas metodologías únicas que permitan y regulen la obtención de los datos no disponibles de manera oficial.

Para resolver este conflicto se ha planteado el concepto **carga de población** que sería la suma de los siguientes factores:

**CP = Población empadronada + Población no residente + Población debida al turismo**

El resultado, reflejado en el concepto **“carga de población”**, permite valorar la carga demográfica “real” de los territorios con un nivel de desagregación municipal. Su utilidad es evidente; este nuevo dato no sólo ofrece la potencial capacidad demográfica de un territorio sino que nos informa de la población real en un momento dado, dato imprescindible para establecer y dimensionar las instalaciones y servicios que las administraciones prestan no sólo a los ciudadanos “residentes” si no también a todas aquellas personas que por diferentes motivos permanecen en un territorio de manera temporal sin residir en este de forma permanente.

#### 2.9.2.2. Población estacional

El único dato disponible sobre la población vinculada no residente lo encontramos en el último **Censo de población y Viviendas 2011**. Según estos datos, Las Comunidades Autónomas con mayor número de población vinculada no residente son Andalucía, Cataluña y la Comunidad de Madrid en cuanto a valores absolutos. Los datos están desglosados por municipios sólo para aquellos de más de 10.000 habitantes pero permiten establecer una tendencia.

Otra fuente de datos, en algunos territorios más actual que el Censo, son los obtenidos en la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales (EIEL) del Ministerio de Política Territorial y Función Pública (regulada en el artículo 4 del Real Decreto 835/2003, de 27 de junio) realizada en municipios de menos de 50.000 habitantes, que incluye entre sus variables la población estacional máxima (población residente más población ocasional de veranos y fines de semana). En esta encuesta se evidencia, que en determinadas épocas del año, la población de los municipios se llega a multiplicar por la cifra de empadronados en las fechas de mayor afluencia. La EIEL es un instrumento de análisis cuantitativo y cualitativo de los servicios de competencia municipal, que tiene como objetivo conocer periódicamente la situación y el nivel de dotación de infraestructuras y equipamientos locales.

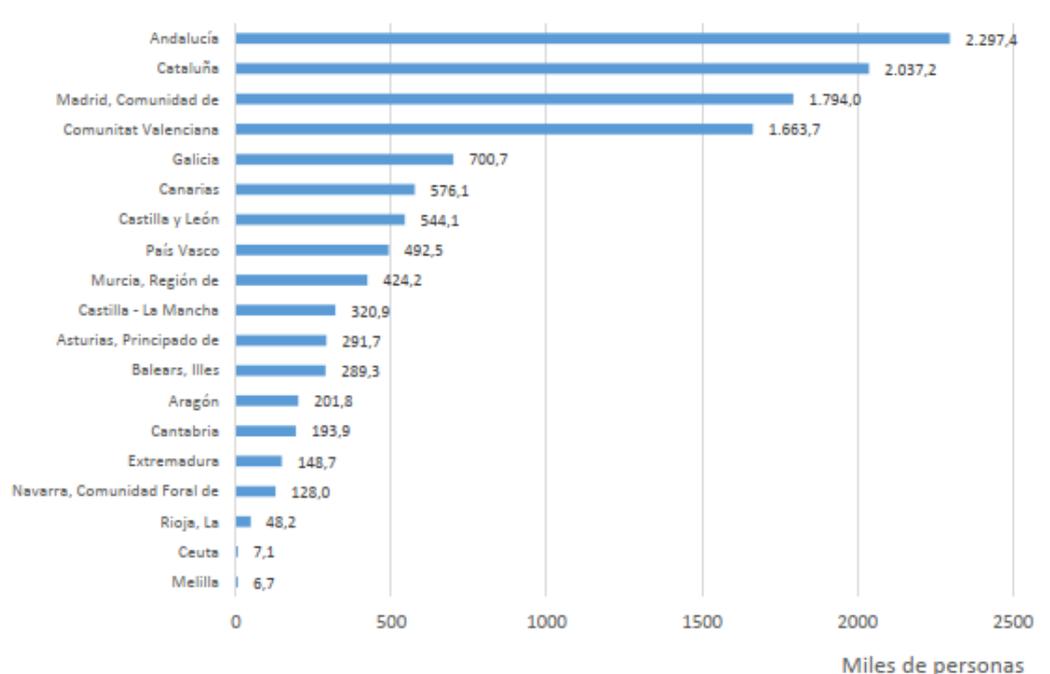
PROVINCIA	ÚLTIMOS DATOS EIEL	PROVINCIA	ÚLTIMOS DATOS EIEL	PROVINCIA	ÚLTIMOS DATOS EIEL
Araba/Álava	<i>Sin Datos</i>	Huesca	2010	Soria	2017
Albacete	2017	Jaén	2017	Tarragona	2011
Alicante/Alacant	2017	León	2017	Teruel	2017
Almería	2017	Lleida	2011	Toledo	2017
Ávila	2016	Rioja, La	2017	Valencia/València	2017
Badajoz	2017	Lugo	2016	Valladolid	2017
Balears, Illes	2017	Madrid	2005	Bizkaia	<i>Sin Datos</i>
Barcelona	2011	Málaga	2017	Zamora	2016
Burgos	2017	Murcia	2017	Zaragoza	2015
Cáceres	2016	Navarra	<i>Sin Datos</i>		
Cádiz	2017	Ourense	2016		
Castellón/Castelló	2017	Asturias	2017		
Ciudad Real	2017	Palencia	2016		
Córdoba	2017	Palmas, Las	2016		
Coruña, A	2015	Pontevedra	2017		
Cuenca	2017	Salamanca	2016		
Girona	2011	Santa Cruz de Tenerife	2016		
Granada	2017	Cantabria	2015		
Guadalajara	2017	Segovia	2016		
Gipuzkoa	<i>Sin Datos</i>	Sevilla	2015		

Año de actualización de datos por provincia de la encuesta EIEL. Fuente: Diagnóstico estrategia nacional frente al reto demográfico. Eje efectos población flotante. Ministerio de Política Territorial y Función Pública (2017)

Sus datos sobre el máximo estacional de población, aunque no coinciden exactamente con el concepto de población vinculada, permiten establecer la intensidad del fenómeno analizado. El problema es que en algunas Comunidades Autónomas, los últimos datos ofrecidos están desfasados. En la tabla anterior se recogen el año de referencia de los últimos datos de la EIEL para cada provincia.

La encuesta incluye entre sus variables la población estacional máxima, definida como una cifra estimada ponderadamente a partir de las evoluciones demográficas periódicas (veranos y fines de semana) observadas en los últimos años que incluye el total de la población residente habitual más la ocasional.

La población residente habitual es la empadronada y, por tanto, restada ésta de la estacional máxima, proporciona la cuantía de la población flotante u ocasional a escala municipal o para entidades de población concretas. Las variaciones de población estacional son mayores en las zonas donde ocurren dos fenómenos diferentes: afluencia importante de turismo (externo o interno) y alto porcentaje de segundas residencias (nuevas o de origen familiar). Como se refleja en el siguiente gráfico, en el primer caso, las poblaciones estacionales generadas por el turismo, se sitúan los municipios de la comunidad valenciana y es en las comunidades con mayor despoblación progresiva donde se incrementa temporalmente la población debido al gran número de segundas residencias.



Población vinculada no residente por Comunidad Autónoma Fuente: Diagnóstico estrategia nacional frente al reto demográfico. Eje efectos población flotante. Ministerio de Política Territorial y Función Pública (2017)

### 2.9.2.3. Población Estacional en el municipio de Villar del Olmo

Por lo que respecta al caso del municipio de Villar del Olmo, la EIEL recoge datos en la Comunidad de Madrid únicamente para los años 2000 y 2005, que son los resúmenes que se recogen en las siguientes imágenes.

ENCUESTA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS LOCALES					
C.AUTÓNOMA, DIPUTACIÓN CABILDO O C.INSULAR			MADRID		
MUNICIPIO			Villar del Olmo		
PROVINCIA	28	ISLA	00	MUNICIPIO	179

[« Volver](#)

Cuadro : 01

#### 1. INFORMACIÓN DEMOGRÁFICA 1.1. POBLACIÓN 1.1.1. NÚCLEOS DE POBLACIÓN ENCUESTADOS.1

PERIODO	NÚCLEO DE POBLACIÓN	RENOVACIÓN PADRONAL 1996 HABITANTES	PADRÓN 1999 HABITANTES	POBLACIÓN ESTACIONAL MÁXIMA
	CÓDIGO INE			HABITANTES
2000	000101	592	949	2000
2000	000201	394	478	1200
TOTAL NUCLEO		986	1427	3200
T. DISEMINADO		24	24	35
TOTAL MUNICIPIO		1010	1451	3235

Visualización de datos de la EIEL año 2000 para el Municipio de Villar del Olmo.  
Fuente: Ministerio Política Territorial y Función Pública

ENCUESTA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS LOCALES						
C.AUTÓNOMA, DIPUTACIÓN CABILDO O C.INSULAR			MADRID			
MUNICIPIO			Villar del Olmo			
PROVINCIA	28	ISLA	00	MUNICIPIO	179	
<a href="#">&lt;&lt; Volver</a>						
<b>CUADRO 01.</b> <b>1. INFORMACIÓN DEMOGRÁFICA</b> <b>1.1. Población, viviendas y accesibilidad de los núcleos.</b> <b>1.1.1. Núcleos de población encuestados. 1</b>						
PERÍODO	NÚCLEO DE POBLACIÓN	PADRÓN 2004	POBLACIÓN ESTACIONAL MÁXIMA	ALTITUD	VIVIENDAS FAMILIARES	PLAZAS HOTELERAS
	Código INE	Habitantes	Habitantes	m	nº	nº
2005	000101	1206	1400	675	656	0
2005	000201	531	2200	851	571	0
TOTAL NUCLEO		1737	3600		1227	0
T. DISEMINADO		15	24		35	0
TOTAL MUNICIPIO		1752	3624		1262	0

Visualización de datos de la EIEL año 2005 para el Municipio de Villar del Olmo.  
Fuente: Ministerio Política Territorial y Función Pública

Año	Población censada (habs)	Población estacional (habs)	Incremento sobre P censada	% de incremento	% sobre población estacional máxima.
1999	1.451	3.235	1.784	123%	55,15%
2004	1.752	3.624	1.872	107%	51,66%

Los datos recogidos en los cuadros anteriores, trasladados a la siguiente tabla, nos indican que la población estacional total de todo el municipio se mantuvo y se incrementó en dichos un 12% superando el número de habitantes estacionales el 50% de la población estacional máxima.

De la tabla anterior hay que resaltar lo siguiente puntos:

- La población estacional se mantiene en estos cinco años en casi el mismo valor de más de **3.200 habitantes**.
- El porcentaje de población flotante sobre la total estacional disminuyó en la medida en que se incrementó la población residente.
- De 2000 a 2005 se produjo un incremento de 301 habitantes (20%) que es un número superior al incremento de la población estacional que está en el 12% correspondiente al incremento de 3.624 a la 3.235 (389).

Cabría deducir que parte de la población estacional que incrementaba el número de censados fijo su residencia en el municipio. Pero por otro lado, la población estacional no disminuyó.

#### 2.9.2.4. Población Estacional en el entorno inmediato

Tal y como se ha recogido en la presente memoria, Villar del Omo pertenece a la zona denominada Sudeste de la CAM por el Instituto de Estadísticas estadístico de la Comunidad de Madrid

	Año 2005				Año 2000			
	Población Censada (hab)	Pob estacional año 2005	Incremento sobre censada (hab)	% de Incremento	Población Censada (hab)	Pob estacional año 2000	Incremento sobre censada (hab)	% de Incremento
Pezuela de las Torres	477	2.900	2.423	507,97%	610	2.800	2.190	359,02%
Orusco de Tajuña	673	3.500	2.827	420,06%	646	1.800	1.154	178,64%
Carabaña	1.338	6.500	5.162	385,80%	1.166	5.500	4.334	371,70%
Fuentidueña de Tajo	1.584	4.000	2.416	152,53%	1.431	2.750	1.319	92,17%
Perales de Tajuña	2.329	5.500	3.171	136,15%	2.039	4.450	2.411	118,24%
Ambite	312	730	418	133,97%	269	1.320	1.051	390,71%
Santorcaz	670	1.509	839	125,22%	567	2.012	1.445	254,85%
Anchuelo	544	1.200	656	120,59%	603	1.601	998	165,51%
<b>Villar del Olmo</b>	<b>1.737</b>	<b>3.624</b>	<b>1.887</b>	<b>108,64%</b>	<b>1.427</b>	<b>3.235</b>	<b>1.808</b>	<b>126,70%</b>
Pozuelo del Rey	291	600	309	106,19%	224	500	276	123,21%
Villamanrique de Tajo	647	1.325	678	104,79%	600	1.575	975	162,50%
Estremera	1.110	2.162	1.052	94,77%	1.016	2.000	984	96,85%
Olmeda de las Fuentes	182	350	168	92,31%	165	320	155	93,94%
Brea de Tajo	474	900	426	89,87%	506	900	394	77,87%
Nuevo Baztán	5.012	9.045	4.033	80,47%	3.978	7.170	3.192	80,24%
Valdelaguna	668	1.200	532	79,64%	523	1.500	977	186,81%
Valverde de Alcalá	339	600	261	76,99%	320	520	200	62,50%
Chinchón	4.614	7.315	2.701	58,54%	3.943	6.695	2.752	69,79%
Villalbilla	7.011	11.025	4.014	57,25%	5.179	6.030	851	16,43%
Morata de Tajuña	5.823	8.300	2.477	42,54%	5.216	7.000	1.784	34,20%
Villarejo de Salvanés	6.166	8.350	2.184	35,42%	5.535	7.800	2.265	40,92%
Belmonte de Tajo	1.136	1.500	364	32,04%	1.132	1.500	368	32,51%
Santos de la Humosa (Los)	1.263	1.633	370	29,30%	1.005	1.300	295	29,35%
Valdaracete	619	800	181	29,24%	625	800	175	28,00%
Corpa	507	650	143	28,21%	395	550	155	39,24%
Torres de la Alameda	5.496	6.790	1.294	23,54%	4.116	5.060	944	22,93%
Loeches	4.162	5.029	867	20,83%	2.817	3.401	584	20,73%
Tielmes	2.287	2.700	413	18,06%	1.905	2.300	395	20,73%
Colmenar de Oreja	6.575	7.707	1.132	17,22%	5.424	8.225	2.801	51,64%
Titulcia	904	1.000	96	10,62%	910	1.250	340	37,36%
Valdilecha	2.202	2.433	231	10,49%	1.810	2.000	190	10,50%
Villaconejos	3.012	3.233	221	7,34%	2.856	3.065	209	7,32%
Campo Real	3.540	3.758	218	6,16%	2.776	3.894	1.118	40,27%
<b>Total</b>	<b>73.704</b>	<b>117.868</b>	<b>44.164</b>	<b>59,92%</b>	<b>61.734</b>	<b>100.823</b>	<b>39.089</b>	<b>63,32%</b>

Resultados de la EIEL 2000-2005 para los municipios de la zona Sudeste.

Fuente: elaboración propia sobre datos del Ministerio Política Territorial y Función Pública

En los otros 32 municipios que la integran también se contabilizan datos de población estacional de los años 2000 y 2005 de la encuesta EIEL. Como en el caso de Villar del Olmo, incrementos sobre la población censada son muy importantes superando, salvo en muchos casos, el 100% de crecimiento.

En la tabla anterior se recogen los valores de población estacional de los distingos municipios así como sus porcentajes de incremento sobre la población censal que tienen un valor medio del 98% en el año 2000 y 230% en el 2005.

Se recoge en el siguiente gráfico de barras, las variaciones en número de habitantes de población estacional en los 15 primeros, los de mayor incremento, algunos de los cuales presentan grandes diferencias en el periodo de 5 años. En el caso de Villar del Olmo los números se encuentran en valores muy similares lo que implica que es una tendencia mantenida

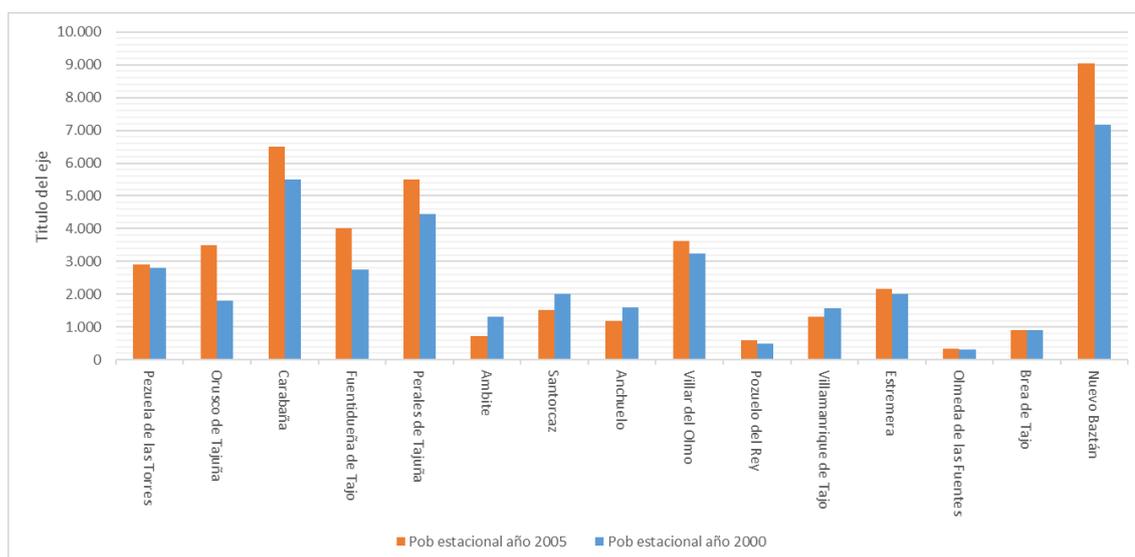


Diagrama de evolución de la población estacional en los municipios de la zona Sudeste

Estamos pues en un escenario en el que las variaciones de poblaciones estacionales son reducidas, casi siempre en una disminución, y se estabiliza su repercusión sobre el número de habitantes censados en una media del 200%.

### 2.9.2.5. Población Estacional en la CAM

Los datos de población vinculada del Censo de Población y Viviendas de **2011** se obtuvieron sólo para municipios de más de 10.000 habitantes por lo que no se produjo ninguna actualización posterior al año 2005. Los resultados en la Comunidad de Madrid, recogidos en la siguiente tabla, indican que en la totalidad de estos municipios existe una población vinculada no residente, con porcentajes sobre la población estacional máxima que van del mínimo de Parla (9%) al máximo del 44% en Pozuelo de Alarcón. Sin contar con Madrid, **el porcentaje medio de población no residente sobre la población estacional es de un 24%**.

En los pueblos de menor número de habitantes, por debajo de los 15.000 vecinos, el porcentaje medio se mantiene en valores similares con una **media del 27%** y valores superiores en poblaciones tradicionalmente de segunda residencia como Guadarrama (39%) o El Escorial (36%)

Municipio	Población residente (censo)	Población vinculada no residente	Total Población estacional	% Sobre población estacional máxima
Villalbilla	10.864	2.200	13.064	17%
Valdemorillo	11.687	4.037	15.724	26%
Velilla de San Antonio	11.874	2.907	14.781	20%
Moralzarzal	11.911	4.704	16.615	28%
San Agustín del Guadalix	12.535	3.654	16.189	23%
Meco	12.649	4.166	16.815	25%
Alpedrete	13.487	5.231	18.718	28%
Escorial, El	14.761	8.359	23.120	36%
Guadarrama	15.109	9.737	24.846	39%

Población estacional en municipios de más de 10.000 y menos de 16.000 habitantes de la CAM  
Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011. Población vinculada

En cualquier caso, estos valores de repercusión son muy inferiores a los analizados para la zona estadística de Sierra Sur corroborando que, salvo en el caso de pueblos de alto peso turístico, el mayor número de habitantes reduce la repercusión de la población estacional que, aun manteniéndose, no alcanza los números de las pequeñas poblaciones.

En la siguiente tabla se recogen los valores de población estacional para los municipios de más de 10.000 habitantes de la Comunidad de Madrid, ordenados de mayor a menor repercusión sobre la población censada.

Municipio	Población residente (censo)	Población vinculada no residente	Total Población estacional	% Sobre población estacional máxima
Pozuelo de Alarcón	82.449	64.578	147.027	44%
Villanueva de la Cañada	17.857	13.191	31.048	42%
Alcobendas	109.976	75.195	185.171	41%
Guadarrama	15.109	9.737	24.846	39%
Boadilla del Monte	46.391	28.954	75.345	38%
Escorial, El	14.761	8.359	23.120	36%
Villaviciosa de Odón	26.284	13.885	40.169	35%
San Fernando de Henares	40.567	17.597	58.164	30%
Rozas de Madrid, Las	88.735	37.700	126.435	30%
San Sebastián de los Reyes	80.315	31.948	112.263	28%
Getafe	167.818	66.485	234.303	28%
Moralzarzal	11.911	4.704	16.615	28%
San Lorenzo de El Escorial	17.985	7.049	25.034	28%
Alpedrete	13.487	5.231	18.718	28%
Humanes de Madrid	18.852	6.948	25.800	27%
Majadahonda	69.526	24.697	94.223	26%
Valdemorillo	11.687	4.037	15.724	26%
Meco	12.649	4.166	16.815	25%
Torrelorones	22.321	7.329	29.650	25%
Algete	20.290	6.488	26.778	24%
Pinto	46.058	14.656	60.714	24%
Paracuellos de Jarama	19.507	6.080	25.587	24%
Arganda del Rey	53.288	15.622	68.910	23%
San Agustín del Guadalix	12.535	3.654	16.189	23%
Madrid	3.186.597	894.906	4.081.503	22%
Coslada	89.072	23.678	112.750	21%
Alcalá de Henares	198.945	52.248	251.193	21%
Colmenar Viejo	45.558	11.843	57.401	21%
Alcorcón	166.610	41.028	207.638	20%
Ciempozuelos	21.733	5.340	27.073	20%
Velilla de San Antonio	11.874	2.907	14.781	20%
Arroyomolinos	22.135	5.411	27.546	20%
Leganés	185.115	44.704	229.819	19%
Torrejón de Ardoz	122.889	28.950	151.839	19%
Valdemoro	69.078	16.147	85.225	19%
Collado Villalba	60.738	14.143	74.881	19%
Navalcarnero	24.639	5.622	30.261	19%
Aranjuez	54.933	12.361	67.294	18%
Fuenlabrada	196.870	40.346	237.216	17%
Villalbilla	10.864	2.200	13.064	17%
Mejorada del Campo	22.623	4.577	27.200	17%
Galapagar	32.358	6.231	38.589	16%
Rivas-Vaciamadrid	73.768	13.917	87.685	16%
Móstoles	203.160	37.182	240.342	15%
Villanueva del Pardillo	16.355	2.643	18.998	14%
San Martín de la Vega	19.024	2.965	21.989	13%
Parla	121.829	11.862	133.691	9%

Población estacional en municipios de más de 10.000 habitantes de la CAM Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011. Población vinculada

### 2.9.2.6. Población estacional en Villar del Olmo

De los puntos anteriores se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- En Villar del Olmo existe una población estacional importante que repercute sobre el cálculo de la carga de población
- El porcentaje de repercusión en el último año del que se tienen datos por la EIEL suponía 3624 habitantes totales, un incremento de 1872 y una repercusión del 107% sobre población censada.
- La repercusión media en la zona Sudeste, de acuerdo con los mismos datos de la EIEL, era del 98%
- Los datos del del censo de Población y Vivienda de 2011 para municipios de más de 10.000 habitantes y menos de 15.000 reflejan una repercusión media del 27% sobre población censada.

Por otra parte, de acuerdo con los datos del último censo de Población y Vivienda de 2021, el municipio tiene un total de 423 viviendas secundarias que podrían acoger entre 2,50 y 2,74 habitantes por vivienda en consonancia con los datos existentes para los hogares. Los distintos resultados aplicando los datos anteriores se recogen en el siguiente cuadro.

	Coeficiente	Población actual (2024)	Incremento por población estacional (hab)
Repercusión por EIEL Local	108,64%	2.274	2.470
Repercusión por EIEL Zonal	48,98%		1.114
Repercusión por CPV 2011	27,00%		614
<b>Repercusión media</b>	<b>61,54%</b>		<b>1.399</b>
	Hab/viv	Viviendas	
Cálculo por viviendas secundarias	2,5	423	<b>1.058</b>
	2,74	423	<b>1.159</b>

De acuerdo con lo anterior, y en ausencia de censos recientes, se puede establecer que Villar del Olmo tiene una **horquilla de población estacional que estaría en el entorno del 50 a 60% de su población censada** y que habría que considerar en el cálculo final de la carga de población el número de viviendas necesarias.

### 2.9.3. Tendencia futura del parque de viviendas

#### 2.9.3.1. Estructura de los hogares

El número de viviendas se calculará en función de la carga de población considerada y en dos factores de distribución: el porcentaje de viviendas principales y secundarias y la ratio de habitantes por vivienda.

##### 2.9.3.1.1. Evolución del tamaño de los hogares

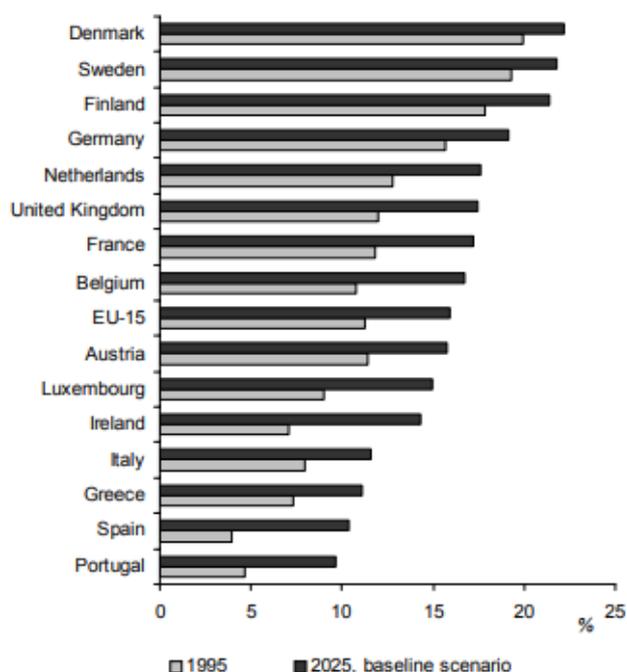
El valor conformado del tamaño medio de hogar, número de habitantes por hogar, es el obtenido como media de los últimos censos de Población y Vivienda hasta el año 2021. La comparación de estos datos con los censos anteriores nos permite establecer que este valor ha ido disminuyendo, acomodándose a unidades familiares integradas por cada vez un menor número de miembros.

En la siguiente tabla se refleja esta tendencia que se repite no sólo en la Comunidad de Madrid, sino en todo el territorio nacional. El aumento de hogares unifamiliares y de dos miembros (más de 5 puntos) junto con la disminución progresiva de los hogares con cuatro o más personas, reduce el valor medio total.

EVOLUCIÓN DE TAMAÑO DE HOGARES (1991-2021)						
Censo	Total Municipio	1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 o más miembros
Nº Hogares 2021	3.409	805	866	759	645	334
		24%	25%	22%	19%	10%
Nº Hogares 2011	2.990	650	825	760	545	220
		22%	28%	25%	18%	7%
Nº Hogares 2001	1.440	320	331	308	307	174
		22%	23%	21%	21%	12%
Nº Hogares 1991	865	113	220	167	217	148
		8%	15%	12%	15%	10%

Evolución del tamaño de los hogares. Fuente: INE. Censos de Población y vivienda.

Esta tendencia, con mayor o menor incidencia, se ha producido en todas las comunidades autónomas y se consolidará a la baja, tal y como ha ocurrido en años anteriores en países europeos de nuestro entorno, donde la media estaba, desde el año 2005, en 2 habitantes por vivienda. Esta fuerte caída del número de habitantes de un hogar es la consecuencia, principalmente, del fuerte incremento del número de hogares en los que vive una sola persona. En 1961 había 14 millones de hogares unipersonales en la Comunidad Europea. En 1995 este número se había triplicado hasta 42 millones. La tendencia se ha ido incrementando en todos los países, aunque España permanece en los últimos puestos.

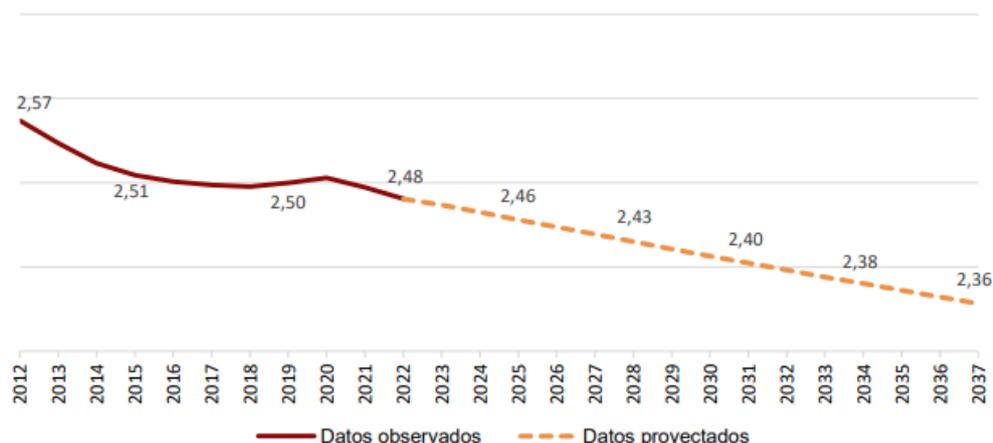


Proportión del número de población en hogares unipersonales. Fuente: Trends in households in the European Union: 1995-2025 Eurostat.

Esta tendencia de reducción del número de integrantes de los hogares se recogía también en el Documento Proyección de Hogares 2022–2037 publicado por el INE con fecha de octubre de 2022 y que el resultado que tendría la prolongación de las actuales tendencias demográficas sobre el número de hogares.

De acuerdo con esta proyección “Entre 2022 y 2037 crecerán los hogares más pequeños (de una o dos personas) y en menor medida lo harán los de tres personas, mientras que los de cuatro personas experimentarían una reducción. Por su parte, los de cinco o más personas también continuarían la tendencia creciente de los últimos años.”

De acuerdo con esta proyección, los hogares en los que vive una sola persona tendrían el mayor incremento en los próximos 15 años, tanto en valores absolutos como relativos. En 2037 se llegaría a 6,5 millones de hogares unipersonales (el 29,8% del total), con un incremento del 27,3% respecto a principios de 2022. Así, el conjunto de personas que viven solas pasaría de representar el 10,7% de la población total en 2022 al 12,5% en 2037. Crecerían también los de dos y tres personas entrando en tasas negativas los hogares de 4 y más de cuatro integrantes. Traducido al tamaño medio del hogar, se produciría una reducción paulatina del tamaño medio de los hogares que, de acuerdo con este documento, quedaría por debajo de los 2,50 habitante por hogar en el año 2037.



Evolución observada (2010-2021) y proyectada (2022-2037) del tamaño medio del hogar.  
Fuente: Proyección de Hogares 2022-2037. INE. 13/10/2022

2020	Total nacional		CAM	
	Hogares	%	Hogares	%
	Ud:miles de hogares			
1 miembro	4.889,90	26%	675,70	26%
2 miembros	5703,7	30%	795,30	30%
3 miembros	3845,8	21%	526,00	20%
4 miembros	3219,8	17%	457,80	17%
5 miembros	685,3	4%	94,90	4%
6 miembros o más.	410,4	2%	77,30	3%
Total	18.754,90		2.627,00	
Habitantes	47.450,80		6.779,99	
Hab/hogar	<b>2,53</b>		<b>2,58</b>	

Encuesta Continua de Hogares: Valores nacionales y CAM. Fuente: INE.

La tendencia se produce también en nuestro país donde el tamaño medio de los hogares está en descenso desde hace años. En la última Encuesta Continua de Hogares (ECH), con los últimos datos publicados de 2020, los valores para el total del país y para la CAM, recogidos en la anterior tabla, así lo demuestran.

Se recoge esta misma tendencia en el documento España en Cifras publicado por el INE donde se recoge que: *Los hogares más frecuentes son los formados por dos personas (30,4% del total), seguidos de los unipersonales (25,7%), aunque la población incluida en estos sólo supone el 10,3% del total.* Según la Encuesta Continua de Hogares, hay 18,6 millones de hogares en 2019, un 0,5% más que el año anterior. **El tamaño medio se sitúa en 2,5 personas por hogar.**



Principales indicadores de composición de hogares.

Fuente: España en cifras 2021 (datos de 2020) publicación del INE

Por lo que respecta al municipio de Villar del Olmo, en el año 1991, la población era de 497 habitantes de acuerdo con el Censo de población y Vivienda de la fecha lo que daba un valor de tamaño medio familiar de 2,91 hab/viv. En siguiente tabla se recoge la evolución de los datos de tres CPV posteriores y el valor del tamaño medio de hogar se ha ido manteniendo en el entorno de los 2,73 a 2,89 hab/hogar hasta los 2,74 resultante de los datos del último censo de 2021.

EVOLUCION DEL NÚMERO DE HAB/VIVIENDA EN EL MUNICIPIO			
Año	Habitantes	Hogares	Hab/Hogar
1.991	497	171	2,91
2.001	1.517	556	2,73
2.011	2.151	745	2,89
2.021	2.211	807	2,74

Evolución del número de miembros por hogar. Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda

Partiendo de estos datos, y considerando la evolución que se refleja en la Encuesta Continua de Hogares, se entiende que el valor del tamaño medio de hogares podría descender y estabilizarse en valores nacionales en las próximas décadas. Sin llegar al tamaño medio de los hogares europeos de países desarrollados (con una media de 2 ocupantes por hogar) si es posible que se acerque en el año horizonte de desarrollo del PGOU a una tasa inferior a la actual. De cara a la seguridad, se ha establecido un a efectos de cálculo, un valor actual de **2,60 hab/viv.**

### 2.9.3.2. Evolución del número de Viviendas Principales

Las proyecciones se realizan a 20 años (analizando dos periodos de 10 años), para ajustar así el parque de vivienda para el que se dimensionará el futuro modelo territorial municipal propuesto. Los cálculos de las nuevas viviendas parten del análisis y la evolución de las cifras de los tres últimos censos de vivienda del INE: años 1991, 2001, 2011 y el último realizado en el 2021.

El número total de viviendas en el municipio de Villar del Olmo a lo largo de los últimos 30 años se ha incrementado en un porcentaje total del 93% produciéndose el mayor incremento en la década 1991 a 2001 que crece un 98%. En los últimos 20 años analizados (2001-2021) el porcentaje ha estado muy por debajo del crecimiento de la década anterior.

Variación del número de viviendas. 1991-2021				
	991	2001	2011	2021
<b>Viviendas</b>	637	1.259	1.210	1.230
<b>Incremento</b>		622	-49	20
<b>Variación</b>		98%	-3,89%	1,65%

Evolución del número de viviendas. Fuente: INE, Censos de población y Vivienda

A lo largo de los datos de los últimos censos, el porcentaje de viviendas principales ha sido el siguiente:

EVOLUCION DE CLASE DE VIVIENDA			
Año	Total	Principal	% Viv Principal
1.991	637	171	27%
2.001	1.259	556	44%
2.011	1.210	745	62%
2.021	1.230	807	66%
<b>Promedio</b>			<b>50%</b>

Evolución del porcentaje de viviendas principales.  
Fuente: INE, Censos de población y Vivienda

Paralelamente a la variación del número, la proporción de hogares, o viviendas principales, ha ido aumentando en Villar del Olmo pero sin llegar a superar el 70% estableciéndose en el 66% actual. La tendencia fue creciendo hasta los valores actuales pero el número de hogares está fuertemente condicionado por el núcleo de Eurovillas que es el 83% del suelo urbano consolidado y donde, dadas sus características, hay un gran número de viviendas secundarias. El porcentaje se ha estancado por debajo del 70% en los últimos diez años seguramente por el crecimiento de la oferta de la corona metropolitana y por la crisis inmobiliaria de la segunda década del XXI que paralizó promociones y produjo un fuerte reposicionamiento del mercado. El porcentaje medio de los datos tabulados sería de un 50%, dadas las condiciones de los dos núcleos que forman el municipio se considera el **65%** de viviendas principales como porcentaje lógico a efectos de cálculo de acuerdo con los datos reales y con la tendencia de los municipios de su entorno englobados en la zona Sudeste de la CAM que tienen un porcentaje de viviendas principales del 68%. Por tanto, de acuerdo con los últimos datos, se considera un objetivo de **65% de viviendas principales** a efectos de cálculo.

EVOLUCION DE CLASE DE VIVIENDA: Municipio, Zona Sudeste y CAM					
CPV Año 2021	Total	Principal	% Viv Principal	No principales	% Viv Secundaria
Villar del Olmo	1.230	807	66%	423	34,39%
Zona Sudeste Comunidad	59.316	40.443	68%	18.873	31,82%
CAM	2.957.295	2.546.841	86,12%	410.451	13,88%
<b>Promedio</b>			<b>73%</b>		<b>26,70%</b>

Porcentajes de clases de viviendas. Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2021

### 2.9.3.3. Evolución del número de Viviendas Secundarias

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda de 2021, las viviendas no principales en Villar del Olmo son 423 lo que supone un 34,39% del total. Al contrario de los anteriores censos, el de 2021 no distingue entre secundarias y vacías incluyendo únicamente principales y otras. En este sentido cabe considerar que este incremento respecto al anterior censo (un 3% de vivienda secundaria) debe relativizarse y tener en cuenta que incluye las viviendas que pudieran estar vacías.

En cualquier caso, el porcentaje de viviendas secundarias ha ido descendiendo desde 1991 no constituyendo nunca la clase mayoritaria. Este dato está en consonancia con la situación real del municipio y su dependencia del núcleo de Eurovillas y es muy superior al de la CAM (13,88%) condicionado por la capital, y está en consonancia con el valor de la zona sudeste a la que pertenece (31,82 %).

EVOLUCION DE CLASE DE VIVIENDA				
Año	Total	Principal	Secundaria	% Viv Secundaria
1.991	637	171	401	63%
2.001	1.259	556	703	56%
2.011	1.210	745	390	32%
2.021	1.230	807	423	34,39%
<b>Promedio</b>				<b>46%</b>

Evolución del porcentaje de viviendas secundarias.  
Fuente: INE, Censos de población y Vivienda

Se entiende que, en buena lógica, el porcentaje del número de viviendas secundarias en el año horizonte estará en este rango de valores por lo que, a efectos de cálculo, se establece en un **30% el porcentaje de viviendas secundarias** a considerar para poder dejar margen a las posibles viviendas vacías.

#### 2.9.3.4. Evolución del número de viviendas vacías.

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda de 2021 no se computan expresamente las viviendas vacías en Villar del Olmo. Se tomarán como referencia los valores de censos anteriores.

EVOLUCION DE CLASE DE VIVIENDA							
Año	Total	Principal	% Viv Principal	Secundaria	% Viv Secundaria	Vacia	% Viv Vacía
1.991	637	171	27%	401	63%	65	10%
2.001	1.259	556	44%	703	56%		0%
2.011	1.210	745	62%	390	32%	75	6%
2.021	1.230	807	66%	423	34,39%		
<b>Promedio</b>			<b>50%</b>		<b>46%</b>		<b>4%</b>

Evolución del porcentaje de viviendas vacías. Fuente: INE, Censos de población y Vivienda

Aunque el porcentaje sobre el global es inferior, el número se ha reducido en el último periodo censal en que se considera esta variable desde del censo de 1991. Dada la moderada actividad promotora de los últimos años, la tendencia indica que este porcentaje de viviendas se mantendrá en el entorno de los valores actuales. De acuerdo con los criterios habituales de limitación del número de viviendas vacías, se considera adecuado que el porcentaje vivienda vacía al año horizonte sea como máximo el 5% del número total de viviendas necesarias. Por lo que se ha considerado en un **5% de viviendas vacías** a efectos de cálculo como un valor del lado de la seguridad.

### 2.9.4. Cálculo de la proyección del parque de viviendas

#### 2.9.4.1. Coeficiente de corrección de rigidez

En la evaluación de la demanda residencial en relación con el crecimiento demográfico, se está empleando por todos los urbanistas en la última década en Europa, un coeficiente de corrección de rigidez, en el que se tiene en cuenta no sólo la población del municipio y su entorno, sino el plazo de vigencia estimado para el planeamiento.

Dentro de sus objetivos, el documento de un plan general calcula un número de viviendas como consecuencia del desarrollo máximo de sus propuestas de ordenación. En la práctica urbanística, tradicionalmente la oferta ha sido superior a la necesidad en un factor importante, que hace muchos años se llegaba a situar para algunos casos en 6, es decir se multiplicaba por seis veces la cantidad necesaria. Hoy en día este factor se ha reducido racionalmente a la horquilla entre 1,5, 2 y hasta 3. Este factor es lo que se denomina “factor de esponjamiento” o “**factor de corrección de rigidez de oferta**”.

La justificación de esta importante mayoración se apoya en diversas cuestiones:

- La oferta no puede limitarse a las necesidades estrictas dado que el mercado inmobiliario no funciona como sistema eficiente en la asignación de recursos.
- El ajuste exacto produciría tensiones especulativas no deseables en el mercado inmobiliario.
- Las razones estructurales por las que se produce el desajuste:
  - Falta de una total transparencia del mercado
  - Situaciones estructurales de desequilibrio Inmobiliario singularizado por la abundante oferta de suelo y escasez para satisfacer la demanda efectiva.

- La ralentización que implica la gestión urbanística, por la cual parte del suelo clasificado y calificado por el planeamiento tarda tiempo en transformar su aprovechamiento y estar disponible en el mercado.
- Restricciones a la movilidad residencial derivadas del aprecio tradicional al régimen de propiedad, sobre todo en ámbitos de cultura y tradición rural.

Las anteriores motivaciones podrían acometerse desde medidas de carácter global, abordadas tanto a nivel estatal como de las distintas comunidades para favorecer una mayor transparencia, agilizar la tramitación urbanística o promover un cambio en la consideración de la tenencia de vivienda.

A todo lo anterior cabría añadir el plazo real de vigencia de los planeamientos de ámbito municipal que superan habitualmente los teóricos horizontes de desarrollo, marcados en algunas legislaciones en 13 años, y llegando con frecuencia a superar **los 30 años** de vigencia como es el caso de las NNSS vigentes.

Entre tanto no se producen acciones destinadas a corregir la situación descrita, entendemos necesaria la aplicación de este factor de corrección de rigidez partiendo de considerar el número de viviendas calculado como **un mínimo**.

En el caso del presente documento se ha considerado, por las circunstancias actuales del mercado y la promoción inmobiliaria, un valor intermedio de las tradicionales horquillas y se fija en **1,50 el valor del coeficiente**.

Se incluye a continuación una tabla resumen con los resultados de aplicar los datos anteriormente justificados para los dos modelos de cálculo de crecimiento poblacional descrito en punto anterior. En dichos cálculos el coeficiente anterior de 1,50 se aplica sobre las viviendas de nueva creación como consecuencia del incremento poblacional, no sobre las existentes.

#### 2.9.4.2. Escenario de crecimiento a partir del Método 1

Partimos de los datos de proyección de población para dos periodos, 10 y 20 años, a los que se añade un tercer periodo a 30 años, obtenidos por el método recogido en las “Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento” publicadas por el MOPU en 1977, desarrollado en el punto 1.9.1.2 de la presente memoria.

A partir de aquí los datos manejados son los siguientes

Periodo de desarrollo considerado	10 años	20 años	30 años
Año inició de cálculo de cada horizonte	<b>2027</b>	<b>2027</b>	<b>2027</b>
Año horizonte de desarrollo	<b>2036</b>	<b>2046</b>	<b>2056</b>
Proyección de población estimada	<b>2.568 Hab</b>	<b>2.842 Hab</b>	<b>3.145 Hab</b>
Incremento de población en el año horizonte programado:	<b>294 Hab</b>	<b>568 Hab</b>	<b>871 Hab</b>
Tamaño medio de hogar (Hab/vivienda)	<b>2,60</b>		
Porcentaje de viviendas principales	<b>65%</b>		
Coeficiente de corrección de rigidez	<b>1,5</b>		
Viviendas actuales (censo CPV 2021)	<b>1.230 Viv.</b>		

Aplicando los valores anteriores se obtienen los datos que se recogen en las siguientes tablas para periodos de 10 y 20 años

Escenario 1 (10 años) Método MOPU				
Proyecciones de viviendas necesarias a 10 años				
	Principales	Secundarias	vacías y otras	Total viviendas nuevas + existentes
Viviendas principales necesarias nuevas =65% de 174	113			
Viviendas secundarias necesarias nuevas = 30% de 174		52		
<b>1.1</b> Viviendas totales por clase (nuevas + existentes)	920	475	9	<b>1.404</b>
Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2021				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	807	113	920	66%
Viviendas secundarias	423	52	475	34%
Viviendas vacías		9	9	1%
Total	1.230	<b>174 Viv.</b>	<b>1.404</b>	100%
CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Método 1)				
				Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÍNIMA				1.404
Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =174 x 1,5				<b>261</b>
TOTAL VIVIENDAS: CAPACIDAD MAXIMA ACOGIDA				1.491

De acuerdo con la anterior tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el primer escenario a 10 años sería un mínimo de **261 nuevas viviendas**.

Escenario 1 (20 años) Método MOPU				
Proyecciones de viviendas necesarias a 20 años				
	Principales	Secundarias	vacías y otras	Total viviendas nuevas + existentes
Viviendas principales necesarias nuevas =65% de 336	218			
Viviendas secundarias necesarias nuevas = 30% de 336		101		
<b>1.1</b> Viviendas totales por clase (nuevas + existentes)	1.025	524	17	<b>1.566</b>
Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2021				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	807	218	1.025	65%
Viviendas secundarias	423	101	524	33%
Viviendas vacías		17	17	1%
Total	1.230	<b>336 Viv.</b>	<b>1.566</b>	100%
CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Método 1)				
				Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÍNIMA				1.566
Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =336 x 1,5				<b>504</b>
TOTAL VIVIENDAS: CAPACIDAD MAXIMA ACOGIDA				1.734

De acuerdo con lo recogido en esta segunda tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el segundo **escenario a 20 años** sería de **504 nuevas viviendas**.

<b>Escenario 1 (30 años) Método MOPU</b>				
Proyecciones de viviendas necesarias a 30 años				
	Principales	Secundarias	vacías y otras	Total viviendas nuevas + existentes
Viviendas principales necesarias nuevas =65% de 516	335			
Viviendas secundarias necesarias nuevas = 30% de 516		155		
<b>1.1</b> Viviendas totales por clase (nuevas + existentes)	1.142	578	26	<b>1.746</b>
Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2021				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	807	335	1.142	65%
Viviendas secundarias	423	155	578	33%
Viviendas vacías		26	26	1%
Total	1.230	<b>516 Viv.</b>	<b>1.746</b>	100%
CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Método 1)				
				Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÍNIMA				1.746
<b>Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =516 x 1,5</b>				<b>774</b>
TOTAL VIVIENDAS: CAPACIDAD MAXIMA ACOGIDA				2.004

De acuerdo con lo recogido en esta tercera tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el segundo escenario a 30 años sería de **774** nuevas viviendas.

#### 2.9.4.3. Escenario de crecimiento a partir del Método 2

Partimos de los datos de proyección de población obtenidos por el método geométrico, desarrollado correspondiente de la presente memoria. Aplicando los valores anteriores a las fórmulas del denominado método geométrico se obtienen los valores que se recogen en las siguientes tablas para periodos de 10, 20 y 30 años

Periodo de desarrollo considerado	10 años	20 años	30 años
Año inició de cálculo	<b>2027</b>	<b>2027</b>	<b>2027</b>
Año horizonte de desarrollo	<b>2036</b>	<b>2046</b>	<b>2056</b>
Proyección de población estimada	<b>2.528 Hab</b>	<b>2.761 Hab</b>	<b>3.015 Hab</b>
Incremento de población en el año horizonte programado:	<b>270 Hab</b>	<b>503 Hab</b>	<b>757 Hab</b>
Tamaño medio de hogar (Hab/viv)	<b>2,60</b>		
Porcentaje de viviendas principales	<b>65%</b>		
Coeficiente de corrección de rigidez	<b>1,50</b>		
Viviendas actuales (censo CPV 2021)	<b>1.230 Viv.</b>		

Escenario 2 (10 años). Método Geométrico				
Proyecciones de viviendas necesarias a 10 años				
	Principales	Secundarias	vacías y otras	Total
Viviendas principales necesarias nuevas =65% de 150	98			
Viviendas secundarias necesarias nuevas = 30% de 150		45		
<b>2.1</b> Viviendas necesarias totales (nuevas + existentes)	905	468	8	<b>1.380</b>
Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2021				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	807	98	905	66%
Viviendas secundarias	423	45	468	34%
Viviendas vacías	0	8	8	1%
Total	1.230	<b>150 Viv.</b>	<b>1.380</b>	100%
CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Método 2)				
				Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA				1.380
<b>Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =150 x 1,5</b>				<b>225</b>
TOTAL VIVIENDAS: CAPACIDAD MAXIMA ACOGIDA				1.455

De acuerdo con la tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el primer escenario a 10 años es de **225 nuevas viviendas**.

Escenario 2 (20 años). Método Geométrico				
Proyecciones de viviendas necesarias a 20 años				
	Principales	Secundarias	vacías y otras	Total
Viviendas principales necesarias nuevas =65% de 288	187			
Viviendas secundarias necesarias nuevas = 30% de 288		86		
<b>2.1</b> Viviendas necesarias totales (nuevas + existentes)	994	509	14	<b>1.518</b>
Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2021				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	807	187	994	65%
Viviendas secundarias	423	86	509	34%
Viviendas vacías	0	14	14	1%
Total	1.230	<b>288 Viv.</b>	<b>1.518</b>	100%
CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Método 2)				
				Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA				1.518
<b>Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =288 x 1,5</b>				<b>432</b>
TOTAL VIVIENDAS: CAPACIDAD MAXIMA ACOGIDA				1.662

De acuerdo con la anterior tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el segundo escenario a 20 años estaría en **432 nuevas viviendas**

<b>Escenario 2 (30 años). Método Geométrico</b>				
Proyecciones de viviendas necesarias a 30 años				
	Principales	Secundarias	vacías y otras	Total
Viviendas principales necesarias nuevas =65% de 438	285			
Viviendas secundarias necesarias nuevas = 30% de 438		132		
<b>2.1</b> Viviendas necesarias totales (nuevas + existentes)	1.092	555	22	<b>1.668</b>
Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2021				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	807	285	1.092	65%
Viviendas secundarias	423	132	555	33%
Viviendas vacías	0	22	22	1%
Total	1.230	<b>438 Viv.</b>	<b>1.668</b>	100%
CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Método 2)				
				Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA				1.668
Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =438 x 1,5				<b>657</b>
TOTAL VIVIENDAS: CAPACIDAD MAXIMA ACOGIDA				1.887

De acuerdo con la anterior tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el segundo escenario a 30 años estaría en **657 nuevas viviendas**

#### 2.9.4.4. Escenarios de crecimiento considerados.

Como hemos recogido en puntos anteriores, la duración del planeamiento general municipal se extiende mucho más allá de lo previsto inicialmente. Las vigentes Normas Subsidiarias se aprobaron en 1992 lo que significa una vigencia de 31 años. El planeamiento debe asumir que la duración real de sus propuestas debe cubrir un tiempo mayor del teóricamente propuesto ajustándose a las necesidades actuales y evitando, en la medida de lo posible, la necesidad de acometer revisiones o modificaciones.

En función de estos tres escenarios de 10 años cada uno **hasta un total de 30 años**, se han obtenido los valores que se resumen en la siguiente tabla, y considerando que estos datos responden a un resultado de crecimiento conservador el primero y más optimista el segundo, se ha considerado como base de cálculo de las viviendas necesarias a considerar en el PG el punto intermedio entre los calculados.

		Método 1 (MOPU)	Método 2 (Geométrico)	Promedio
Periodo de cálculo considerado	10 años.	261	225	<b>243 Viv.</b>
Periodo de cálculo considerado	20 años.	504	432	<b>468 Viv.</b>
Periodo de cálculo considerado	30 años.	774	657	<b>716 Viv.</b>

Lo que nos lleva a considerar para el desarrollo previsto, **243 nuevas viviendas** como desarrollo máximo a 10 años del PG, **468 viviendas** a 20 años y **716 viviendas** a 30 años.

## 2.10. Redes de equipamientos existentes

Unos de los elementos que determinan la calidad urbana de todo municipio es el nivel de redes o dotaciones, entendiendo los equipamientos urbanos como espacios físicos construidos o acondicionados para ofrecer servicios públicos o privados a la comunidad en áreas como salud, educación, cultura, recreación, seguridad, administración y asistencia social.

Uno de los objetivos del planeamiento urbanístico actual es la evaluación y definición de las dotaciones, así como, la previsión de las necesidades futuras frente a la dinámica cambiante de la ciudad. En consecuencia, el planeamiento municipal recogerá el procedimiento para la obtención del suelo público necesario para cubrir las demandas necesarias para garantizar el funcionamiento físico y social de la ciudad.

La metodología utilizada para la determinación de las dotaciones más adecuadas, así como los parámetros que las cuantifican, ha sido la recogida del estudio de “La ciudad de los ciudadanos” que dirigió en 1997 Agustín Hernández Aja.

En primer lugar, hay que tomar en consideración varios conceptos, como la identificación del ámbito territorial y la tipología existente para cada ámbito, dentro de la cual se estudia la demografía y el tejido urbano.

En cuanto el ámbito territorial, Villar del Olmo se encuadra en lo que se denomina “Vecindario” (VV), que se define como “áreas en torno a las 500 viviendas con una población comprendida entre los 1.500 y los 2.500 habitantes”. En este sentido el Municipio tiene censada una población de **2.274 habitantes en 2024** y un total de 1.230 viviendas que se localizan mayoritariamente en la urbanización Eurovillas (66%) frente al 34% del núcleo urbano central.

El estudio de la demografía es un aspecto muy importante para la cuantificación de equipamientos ya que las dotaciones necesarias en un espacio urbano dependen de las necesidades de sus poblaciones basándose en su estructura por edades. La pirámide etaria de Villar del Olmo responde al perfil de una población en el que el segmento juventud (25-39 años) – madurez (40-54 años) en quien recae la fuerza laboral representa el 25% y 18% respectivamente.

En cuanto al tejido urbano, las características de Villar del Olmo se corresponden, tal y como hemos detallado en análisis anteriores, con un modelo de 2 núcleos el central creado en torno al asentamiento original, y la urbanización de Eurovillas construida en los años 60 del pasado siglo XX. El núcleo central es el de menor dimensión y está claramente diferenciado entre el tejido urbano más antiguo que concentra las viviendas en manzana cerrada alineadas a vial, heredera de las viviendas rurales tradicionales, y los crecimientos en torno a este núcleo que se crearon en continuación de este modelo o, por el contrario, en las distintas tipologías de vivienda unifamiliar. modelo de tejido residencial, donde se produce un aprovechamiento reducido de suelo compatible

Por su parte, en la urbanización de Eurovillas se ha desarrollado únicamente una tipología de vivienda unifamiliar aislada ya que las únicas viviendas de este tipo que se permitieron agrupadas no se localizan en el interior de la superficie que está dentro del término municipal. La urbanización nació con vocación de segunda residencia de acuerdo con los parámetros de superficies de parcelas de la época por lo que la mayoría de estas son de más de 900 m<sup>2</sup>.

Para tener en cuenta la población se va a utilizar el padrón municipal de habitantes de 2024 proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística (INE); donde aparecen 2.274 habitantes, ya que se necesita una clasificación por edades más detallada que nos lo facilita la base de datos de la Comunidad de Madrid (Almudena).

De acuerdo con el citado ensayo establecemos nuestro análisis las siguientes categorías en función de la extensión o categoría de su ámbito de influencia.

El municipio de Villar de Olmo cuenta con servicios de equipamientos que dotan al municipio y a los ciudadanos de distintos servicios. Se localizan en el plano que se recoge dentro de este punto más adelante, y podemos destacar que los existentes en el núcleo central están muy concentrados.

El objetivo de este punto es el analizar los diferentes tipos de equipamientos, su dotación existente, así como aportar una visión prospectiva para futuros crecimientos del Municipio.

El objetivo de este punto es el analizar los diferentes tipos de equipamientos, su dotación existente y la capacidad de carga para el futuro crecimiento de la población derivada de la implantación de nuevas viviendas propuestas en el Plan General.

IDENTIFICACIÓN de EQUIPAMIENTOS en el MUNICIPIO de VILLAR DEL OLMO							
NÚCLEOS	EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA	DENOMINACIÓN	TITULARIDAD			
				Público	Privado		
N U C L E O  U R B A N O	EDUCATIVO	Centros de Régimen General	Centro de Educación Infantil (1-3 años) Primer Ciclo Educ. Infantil	Escuela de Educación Infantil Casa de Niños "El Olmo"			
			Centro de Educación Infantil (3-6 años) Segundo Ciclo Educ. Infantil	Centro Rural Agrupado Colegio Ntra. Sra. de la Antigua			
			Centro de Educación Primaria (6-12 años)				
		Centros de Régimen Especial	Centro Municipal de Música	Escuela Municipal de Música			
	SANITARIO	Atención Primaria	Consultorio Local				
		Farmacia	Farmacia	Lda. M <sup>a</sup> Begoña Gabaldón Mañez			
	BIENESTAR SOCIAL	Centros	Centro de Mayores				
			Servicios Sociales	Mancomunidad de Servicios Sociales del Este de Madrid (M.I.S.S.E.M.)			
		Información	Sala Joven				
			Información al Consumidor				
	SOCIO-CULTURAL	Cultura	Centro Sociocultural	Sala Polivalente - Biblioteca			
			Biblioteca Municipal /Sala de Lectura al aire libre				
			Ludoteca Infantil				
			Bibliobús				
	DEPORTIVO	Instalaciones Deportivas	Campo Polideportivo	Pistas y canchas deportivas			
			Campo de fútbol				
			Piscina Municipal				
			Pista Tenis Municipal				
			Fronton				
	INSTITUCIONAL	Servicios Atención Ciudadanía e Institucionales	Ayuntamiento de Villar del Olmo				
			Ayuntamiento de Villar del Olmo servicios	Servicios técnicos Ayto			
			Policia Local				
			Juzgado de paz				
Oficina de Correos			Buzón de correos				
Guardia Civil			Puesto Carabaña				
Bomberos			Comunidad de Madrid				
Oficina de Turismo			Oficina de turismo				
Tanatorio							
Cementerio Municipal							
EUROVILLAS	DEPORTIVO	Instalaciones Deportivas	Area Deportiva ( suelo disponible para actividades ludicas)	Pistas de Padel			
	INSTITUCIONAL	Helipuerto	Helipuerto (en deshuso)				
	ECOLÓGICO	Punto Limpio	Punto Verde				

Equipamientos existentes en Villar del Olmo. Fuente: Elaboración Propia

En la tabla anterior se recoge la relación de equipamientos de que se dispone en el Municipio de Villar del Olmo, diferenciando aquellos que se ubican en el núcleo urbano de los que se sitúan en la urbanización Eurovillas.

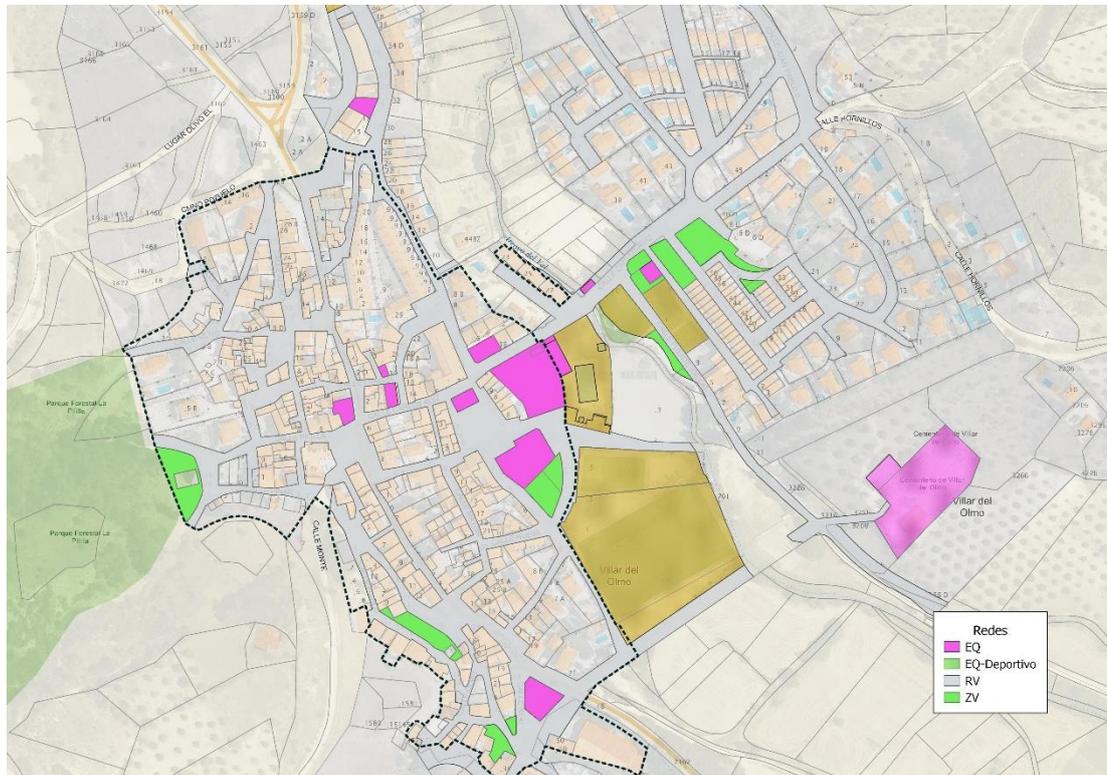


Imagen: Localización de equipamientos en núcleo central Villar del Olmo.

Fuente: elaboración propia



Imagen: Localización de equipamientos en urbanización Eurovillas.

Fuente: Planos de información del Documento de PG redactado en 2010

## 2.10.1. Criterios para el cálculo de los elementos de redes públicas de equipamientos

En base a los términos establecidos en “La Ciudad de los ciudadanos” se trabaja con una jerarquización de los umbrales urbanos que se corresponde con: Vecindario (VV) –hasta 2.500 habitantes– por ser la más aproximada al tamaño residencial estudiado. Este ámbito es el primero con capacidad de contener la complejidad y variedad propia del hecho urbano, sin embargo, no está contemplado en este rango jerárquico el estudio de equipamientos que le son propios para bienestar social, cultural, deportivo, educativo, sanitario y servicios básicos.

Por lo que respecta al Reglamento de Planeamiento del 78, los estándares establecidos deben responder a los que se incluyen a continuación, en este sentido Villar del Olmo se debe estudiar como un conjunto entre 2.000 y 5.000 Viviendas.

Unidades de Vivienda	Sistemas de espacios libres de dominio y uso		Centros docentes			Servicios de interés público y social			Plazas de aparcamiento
	Jardines (m <sup>2</sup> suelo/viv)	Area de juego de recreo de niños (m <sup>2</sup> suelo/viv)	Preescolar guardería (m <sup>2</sup> suelo/viv)	EGB (m <sup>2</sup> suelo/viv)	BUP (m <sup>2</sup> suelo/viv)	Parque deportivo (m <sup>2</sup> suelo/viv)	Equipamiento Comercial (m <sup>2</sup> c/viv)	Equipamiento Social (m <sup>2</sup> c/viv)	Núm/100 m <sup>2</sup> edif
Unidad Elemental	15	3		10			2	2	1
Unidad básica	15	3	2	10		6	1	3	1
Unidad Integrada	15	6	2	10		6	2	4	1
Conjunto entre 1000 y 2000 viviendas	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>10</b>		<b>8</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>1</b>
Conjunto entre 2000 y 5000 viviendas	15	6	2	10	4	8	4	6	1

Imagen: Módulos de reserva para dotaciones en suelo residencial  
Anexo al artículo 10 del Reglamento de Planeamiento. Real Decreto 2159/1978

El estudio de la demografía es un aspecto muy importante para la cuantificación de equipamientos ya que las dotaciones necesarias en un espacio urbano dependen de las necesidades de sus poblaciones basándose en su estructura por edades. Teniendo en cuenta el tejido urbano de Villar del Olmo y que su población es de 2.274 habitantes, según datos del censo de población y vivienda de 2024 proporcionado por el INE, se realizan los siguientes análisis de los equipamientos existentes en el municipio.

## 2.10.2. Análisis de redes de equipamientos existentes

### 2.10.2.1. Equipamiento de uso educativo

Los equipamientos educativos son los destinados a satisfacer las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de la población, para la preparación a la plena inserción en la sociedad, y la capacitación para su participación en las diversas actividades económicas y productivas.

En el municipio de Villar del Olmo se encuentran un total de 2 centros que abarcan la educación infantil de primer y segundo ciclo y la educación primaria obligatoria hasta los 12 años.

EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA	DENOMINACIÓN	Características			Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	Sup. Constr. (m <sup>2</sup> c)	
			Aulas	Plazas	Pl. ocup.			
EDUCATIVO	Centros de Régimen General	Centro de Educación Infantil (1-3 años) Primer Ciclo Educ. Infantil	Escuela de Educación Infantil Casa de Niños "El Olmo"	1	15	12	110	102
		Centro de Educación Infantil (3-6 años) Segundo Ciclo Educ. Infantil	Centro Rural Agrupado Vega de Tajuña Colegio Ntra. Sra. de la Antigua	1	20	12	1.683	589,96
		Centro de Educación Primaria (6-12 años)		4	60	58		
	Centros de Régimen Especial	Centro Municipal de Música	Escuela Municipal de Música				110	102

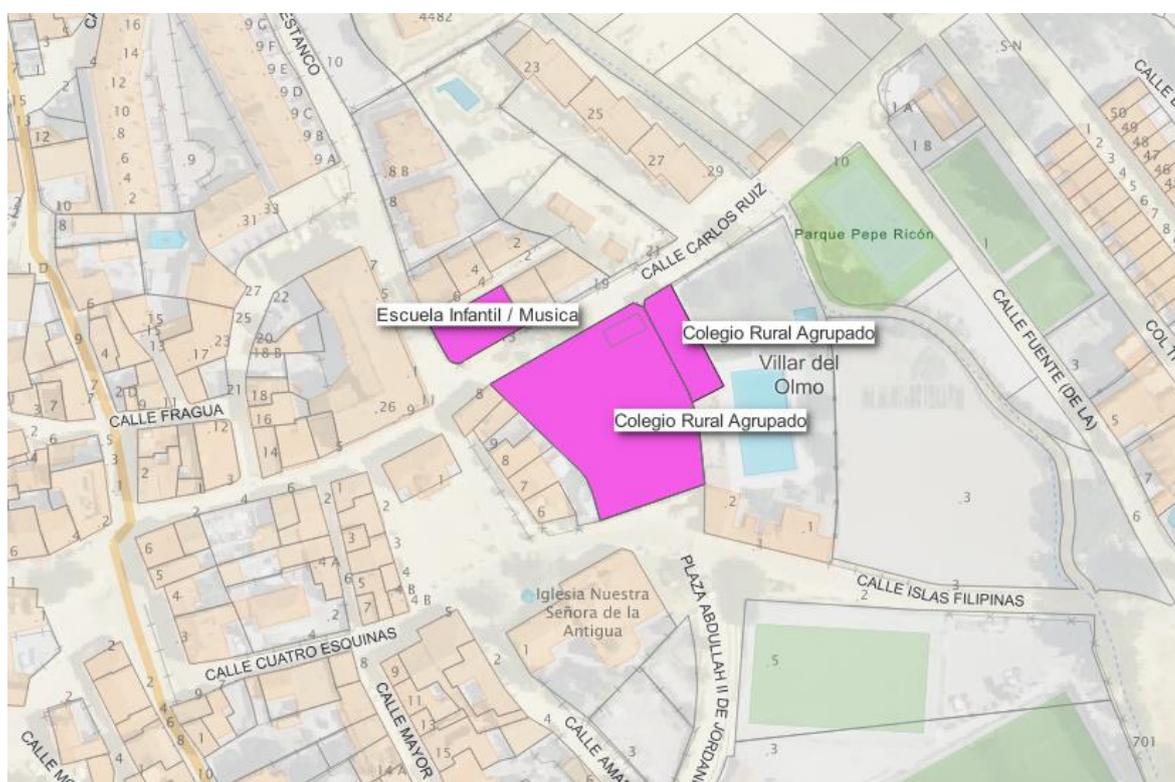


Imagen: localización de los equipamientos educativos en el núcleo central de Villar del Olmo

Los equipamientos recogidos en la imagen anterior son los siguientes:

**Escuela de Educación Infantil Casa de Niños "El Olmo"**

- Centro de Educación Infantil (1-3 años) Primer Ciclo Educación Infantil

**Colegio Ntra. Sra. de la Antigua (CRA) Colegio Rural Agrupado Vega de Tajuña**

- Centro de Educación Infantil (3-6 años) Segundo Ciclo Educación. Infantil
- Centro de Educación Primaria (6-12 años)

Cada centro está compuesto por una serie de aulas. En relación con la normativa vigente la RedE (Red española de información sobre la educación); la estimación de ratio por alumno/profesor en el primer ciclo de educación infantil en la Comunidad de Madrid es la siguiente:

- 0-1 años: 8 alumnos/profesor.
- 1-2 años: 14 alumnos/profesor.
- 2-3 años: 20 alumnos/profesor



### Ratio alumno/profesor en el primer ciclo de Educación Infantil

	0-1 años	1-2 años	2-3 años
Andalucía	8	13	20
Aragón	6-7	10-12	16-18
Asturias (Principado de)	8	13	18
Baleares (Illes)	7	12	18
Canarias	8	13	18
Cantabria	8	12	18
Castilla y León (Comunidad de)	8	13	20
Castilla-La Mancha	No podrá ser superior a 20		
Cataluña	8	13	20
Comunidad Valenciana	8	13	20
Extremadura	8	13	18
Galicia	8	13	20
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>20</b>
Murcia (Región de)	6	10	16
Navarra (Comunidad Foral de)	8	12	16
País Vasco	8	13	18
Rioja (La)	8	13	20
Ciudades de Ceuta y Melilla	8	13	18

Fuente: elaboración Eurydice España-REDIE a partir de la normativa vigente.

Cada comunidad autónoma establece la relación numérica profesor/alumno por unidad en el primer ciclo de Educación Infantil. La mayoría de las administraciones educativas establece:

- en las aulas para menores de un año habrá un máximo de 8 niños por unidad
- el número de alumnos entre 1 y 2 años oscila entre los 10 y 14 niños
- entre los 2 y 3 años, puede haber de 16 a 20 niños por unidad.

Normativa Vigente europea de ratio alumno/profesor en educación infantil.

Fuente: Eurydice España – REDIE.

### 2.10.2.1.1. Centro de Educación Infantil

- **Centro de educación infantil de Primer Ciclo**

Por lo tanto, la escuela infantil de primer ciclo de Villar del Olmo tiene aproximadamente 15 plazas totales. Según los datos del buscador de colegios de la Comunidad de Madrid; se matricularon un total de 12 alumnos, lo que genera 3 plazas vacantes. A continuación, se establecen los datos como el número de plazas totales y vacantes de cada centro

Tipología de Centros por Nivel Académico		Sup. Suelo (gráfica) m <sup>2</sup>	Superficie Construida m <sup>2</sup> c	Plazas totales ofertadas	Alumnos Matriculados (2023)	Plaza vacantes
Centros de Educación Infantil 1º Ciclo (0-3 años)	Titularidad					
Escuela de Educación Infantil Casa de Niños "El Olmo"	<b>Pública</b>	220	204	<b>15</b>	12	3

Equipamientos educativos en Villar del Olmo.  
Educación Infantil 1º Ciclo. Fuente Consejo. Educación – Com. Madrid. Elaboración Propia

- **Centro de educación infantil de Segundo Ciclo**

El equipamiento de educación infantil de segundo ciclo es el siguiente:

**Centro público de Educación Infantil (3-6 años). Segundo Ciclo de Educación Infantil.**

- Colegio Ntra. Sra. de la Antigua. Se encuentra localizada en la Plaza Abdullah II de Jordania- (Forma parte del Colegio Rural Agrupado Vega de Tajuña)

En relación con la normativa vigente por *los que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas de segundo ciclo de educación infantil, educación primaria y la educación secundaria*; la estimación de ratio alumno profesor en el segundo ciclo de educación infantil es de 20 alumnos/profesor.

En el siguiente cuadro se recogen los datos de número de plazas totales y vacantes del centro según los datos del buscador de colegios de la Comunidad de Madrid

Centros de Educación Infantil 2º Ciclo (3-6 años)				Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes
Colegio Ntra. Sra. de la Antigua	<b>Pública</b>	1.683	590	<b>20</b>	12	8
<b>TOTAL</b>		*Compartido con Centro de Educación Primaria				

Equipamientos educativos en Villar del Olmo.  
Educación Infantil 2º Ciclo. Fuente Consejo. Educación – Com. Madrid. Elaboración Propia

### 2.10.2.1.2. Centro de educación Primaria

Son los equipamientos educativos dirigidos a los escolares de seis a doce años, y está constituida por tres ciclos de dos cursos académicos cada uno. El primer ciclo es de 6-8 años, el segundo es de 8-10 años y el tercero es de 10-12 años. La enseñanza primaria se encuadra en el marco del ciclo lectivo obligatorio, por lo que **la demanda es del 100%** de la población para los grupos de edad correspondientes. Los equipamientos de educación primaria coinciden con el centro de segundo ciclo de educación infantil:

- **Centro público de Educación Primaria (6-12 años).**

- Colegio Ntra. Sra. de la Antigua. Se encuentra localizada en la Plaza Abdullah II de Jordania- (Forma parte del Colegio Rural Agrupado Vega de Tajuña)

El Colegio Rural Agrupado (C.R.A) “Vega del Tajuña”, es una asociación de maestros y pedagogos con carácter supramunicipal, ya que sus aulas se reparten entre las distintas localidades de Ambiente de Tajuña, Carabaña, Orusco de Tajuña y Villar del Olmo, según los cursos. En el caso que nos ocupa es una Escuela de Educación Primaria y en él se imparte el segundo ciclo de educación infantil (3 a 6 años) y primaria (1º a 6º curso)

En relación con la normativa vigente se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas de carácter obligatorio, siendo la estimación de ratio alumno/profesor en el ciclo de educación primaria es de **25 alumnos/profesor**.

A continuación, se recogen los datos relativos al centro incluyendo número de plazas totales y vacantes del centro según los datos del buscador de colegios de la Comunidad de Madrid.

Centros de Educación Primaria (6-12 años)				Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes
Colegio Ntra. Sra. de la Antigua	Pública	1.683	590	<b>60</b>	58	2
		*Compartido con Centro de Educación Infantil				

Equipamientos educativos en Villar del Olmo.  
Educación Primaria. Fuente Consejo. Educación – Com. Madrid. Elaboración Propia

En el curso 2021-2022 el centro tenía 70 alumnos matriculados de los cuales 27 proceden de fuera del término de Villar del Olmo y 5 acuden desde la urbanización Eurovillas. La dinámica de admisiones es la “matrícula viva”, que implica un continuado proceso de matriculaciones y traslados durante todo el curso.

Las instalaciones del colegio han estado sujetas a ampliaciones y adaptaciones sucesivas para atender la demanda de escolarización. En un inicio, las clases se desarrollaban exclusivamente en el edificio conocido como Grupo Escolar, catalogado con protección estructural, que data de los años 40 y que tiene dos plantas con una superficie construida de 316 m2. Este edificio presenta barreras arquitectónicas tanto en su acceso desde el patio como en el núcleo de comunicaciones interior y existen problemas de humedades en la planta baja. Actualmente su distribución por plantas es la siguiente:

- Planta baja:
  - 1 aula de 1º y 2º de infantil (3 y 4 años), pequeña aula multiusos (de paso hacia los aseos), aseos y pequeño despacho.
  - En el exterior hay una pequeña pista deportiva en el frente al acceso a la plaza de Abdulá II de Jordania y un pequeño patio para infantil en la trasera del edificio, hacia la calle Carlos Ruiz.
- Planta primera: 1 aula para 2º y 3º de primaria y aseos.

En el año 2002 se procedió a una ampliación de las instalaciones sobre la planta baja del edificio del bar y vestuarios de la piscina que se encuentra adyacente a la parcela del Grupo Escolar; por lo que se pudo contar con 1 aula para 4º y 5º de primaria (en el Bloque 1 sobre el bar de la piscina) y sendas aulas para 6º de primaria, 1º y 3º de primaria respectivamente (Bloque 2- sobre los vestuarios de la piscina)

### 2.10.2.1.3. Otros centros educativos

Además de los centros obligatorios que se han mencionado anteriormente existen en el municipio de Villar del Olmo otro centro específico de educación que es el siguiente:

- **Centro de educación especial**
  - Centro Municipal de Música “Villar del Olmo”. (C. Carlos Ruiz, 3)

La escuela se en las dos plantas superiores, 1 y 2, del edificio construido como centro socio cultural, con una superficie total de 232 m<sup>2</sup>c. Es una de las escuelas de música más importantes de todo su entorno e imparte, entre otras, enseñanzas de lenguaje musical, flauta travesera, saxofón, trompeta, violín, chelo, canto, guitarra, piano y agrupaciones musicales. Acoge alumnos tanto del municipio como de pueblos vecinos.



Imagen: cartel anuncio de apertura de plazo de matrícula de nuevos alumnos en la escuela municipal de música Curso 2024-2025

### 2.10.2.1.4. Demanda escolar actual

La población actual para la totalidad de Villar del Olmo según el censo del año de 2024 es el correspondiente a un censo de 2.274 habitantes. Sin embargo, los datos de población desagregados por edad corresponden al censo de enero de 2022, momento en el que había una población total de 2.219 habitantes. Para poder hacer un estudio más exhaustivo e incorporar el incremento de población del 2021 a 2024 se ha realizado una extrapolación de acuerdo con dos criterios:

- Los porcentajes sobre los datos de población por año resultantes de los datos constatados del censo de enero de 2022.
- Los valores reales obtenidos en el Censo de Población Anual del INE de 2024 según grupos quinquenales de edad.

De acuerdo con los datos del segundo grupo, la población de Villar del Olmo de 0 a 14 años suma 311 habitantes en 2024 dividido en los siguientes grupos:

Grupos de edad	Hab.
De 0 a 4 años	78
De 5 a 9 años	112
De 9 a 14 años	121
<b>Total</b>	<b>311</b>

Distribuyendo estos valores con los coeficientes derivados del censo de 2022 para su asignación por cada año resultan los siguientes valores:

POBLACION POR EDADES			
Edad	Extrapolación 2024	Grupos de edad	
0 años	8	<b>61</b>	<b>DE 0 A 3</b>
1 año	26		
2 años	27		
3 años	17	<b>55</b>	<b>DE 3 a 6 años</b>
4 años	24		
5 años	15		
6 años	27	<b>143</b>	<b>DE 7 a 12 años</b>
7 años	29		
8 años	18		
9 años	25		
10 años	25		
11 años	19		
12 años	26		
13 años	26		
14 años	30		

Población por edades menores de 14 años.  
Fuente: Censo de 2024 (INE) y elaboración Propia

Como se ha descrito en puntos anteriores se ha realizado un análisis pormenorizado del número de plazas totales y plazas vacantes por nivel educativo de los centros escolares públicos de los niveles de infantil y primaria del municipio. Los datos de los centros educativos se analizan en la siguiente tabla para contrastar el cumplimiento de los estándares escogidos. Se analizan tanto las plazas que pudieran ser necesarias (criterio del estudio de “La ciudad de los Ciudadanos”) como la superficie de suelo destinado a centros educativos que demanda, para un rango de viviendas similar al existente en Villar del Olmo, el Reglamento de Planeamiento de 1978.

Centros educativos. Plazas Totales y Vacantes/cumplimiento de Estandares						
CENTRO DE EDUCACION INFANTIL (Plazas totales y vacantes)					Cump. "La Ciudad de los Ciudadanos"	
Centro de Educación Infantil 1º Grado (0-3 años)	Sup (m²s)	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes	Alumnos 2024	Cumplimiento 30 % alumnos
Escuela de Educación Infantil Casa de Niños "El Olmo"	110,00	15	12	3	18	NO CUMPLE
<b>TOTAL</b>	<b>110</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>Población de 0 a 3 años: 61</b>	
Centro de Educación Infantil 2º Grado (3-6 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes	Alumnos 2024	Cumplimiento = 100%
Centro Rural Agrupado Vega de Tajuña Colegio Ntra. Sra. de la Antigua	1.683	20	12	8	55	NO CUMPLE
<b>TOTAL</b>	<b>1.683</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>8</b>		
CENTRO DE EDUCACION PRIMARIA(Plazas totales y vacantes)					Cump. "La Ciudad de los Ciudadanos"	
Centro de Educación Primaria (7-12 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes	Alumnos 2024	Cumplimiento = 100%
Centro Rural Agrupado Vega de Tajuña Colegio Ntra. Sra. de la Antigua	1.683	60	58	2	143	NO CUMPLE
<b>TOTAL</b>	<b>1.683</b>	<b>60</b>	<b>58</b>	<b>2</b>		

Alumnos por ciclo. Plazas totales, vacantes y necesarias (Cumplimiento de la "Ciudad de los Ciudadanos"  
Fuente: Elaboración propia. Datos del censo de 2024 (INE) y estadísticas de la Consejería de Educación de la CAM.

El criterio establecido en el documento de "La ciudad de los Ciudadanos" es que el municipio debe disponer de un 30% de plazas para los menores de 0 a 3 años censados y de un 100% de plazas para los menores de 4 a 12 años que cursen Educación Infantil y Primaria. Como se comprueba en el cuadro anterior, el municipio no cuenta con plazas suficientes para cumplir la teórica demanda existente.

La localización de estos centros educativos en el núcleo central y la realidad de la urbanización de Eurovillas como núcleo aislado puede generar que parte de los niños estén escolarizados en los centros educativos existentes en la propia urbanización (localizados en la zona perteneciente al municipio de Nuevo Baztán) o en los del municipio colindante.

Por otro lado, el citado Reglamento de Planeamiento '78 cuantifica el estándar de guardería en 2 m²s/viv; EGB en 10 m²s/viv y BUP en 4m²s/viv. Los cálculos se han realizado para las viviendas principales del municipio que son las de los residentes y ascienden a **808 viviendas**. En la siguiente tabla se comprueba el cumplimiento de dicho estándar y se comprueba un déficit de suelo para la educación infantil y para la primaria. En ambos casos la superficie es inferior a la teóricamente demandada por el RS'78 y la justificación es la misma que en el caso anterior ya que más del 70% de las viviendas existentes en el municipio están en la urbanización de Eurovillas.

Centros educativos. Plazas Totales y Vacantes/cumplimiento de Estandares								
CENTRO DE EDUCACION INFANTIL (Plazas totales y vacantes)					Reglamento de Planeamiento RP78			
Centro de Educación Infantil 1º Grado (0-3 años)	Sup (m²s)	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes	Superficie EQ	Modulo mínimo Reserva RP78 2m²s/vivienda		
Escuela de Educación Infantil Casa de Niños "El Olmo"	110,00	15	12	3	110	2 m²s/viv	1.616	NO CUMPLE
<b>TOTAL</b>	<b>110</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	Viviendas principales actuales 808			
Centro de Educación Infantil 2º Grado (3-6 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes	Superficie EQ	Modulo mínimo Reserva RP78 2m²s/vivienda		
Centro Rural Agrupado Vega de Tajuña Colegio Ntra. Sra. de la Antigua	1.683	20	12	8	1.683	2 m²s/viv	1.616	CUMPLE
<b>TOTAL</b>	<b>1.683</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	Viviendas principales actuales 808			
CENTRO DE EDUCACION PRIMARIA(Plazas totales y vacantes)					Reglamento de Planeamiento RP78			
Centro de Educación Primaria (7-12 años)	Superficie	Plazas totales	Alumnos Matriculados	Plaza vacantes	Superficie EQ	Modulo mínimo Reserva RP78 10m²s/vivienda		
Centro Rural Agrupado Vega de Tajuña Colegio Ntra. Sra. de la Antigua	1.683	60	58	2	1.683	10 m²s/viv	8.080	NO CUMPLE
<b>TOTAL</b>	<b>1.683</b>	<b>60</b>	<b>58</b>	<b>2</b>	Viviendas principales actuales 808			

Alumnos por ciclo. Plazas totales, vacantes y necesarias (Cumplimiento dl Reglamento de Planeamiento 78)  
Fuente: Elaboración propia. Datos del censo de 2024 (INE) y estadísticas de la Consejería de Educación de la CAM.

#### 2.10.2.1.5. Ampliaciones en tramitación.

Actualmente está tramitándose una Modificación Puntual de las NNSS destinada a la obtención de una superficie destinada a albergar las instalaciones del nuevo centro escolar cuya extensión es, según levantamiento topográfico, de **6.005 m²s**.



Delimitación del ámbito de la modificación. Fuente: Documento de MP de NNSS

En la Memoria de la Modificación puntual se recoge la siguiente justificación y objetivos:

*La actuación propuesta persigue por tanto un objetivo que es de interés social para el Ayuntamiento de Villar del Olmo y sus habitantes, así como para la población de municipios próximos que eligen este colegio para la matriculación de sus hijos e hijas.*

*La Consejería de Educación ha propuesto al Ayuntamiento de Villar del Olmo como modelo programático de colegio para las nuevas instalaciones previstas el que se ha construido recientemente en Pozuelo del Rey, **con alrededor de 1.300 m<sup>2</sup>c construidos y unos 5.000 m<sup>2</sup>s de suelo.***

*Comparando estos parámetros de referencia facilitados por la Consejería con los que el colegio actualmente cuenta, con una superficie construida de alrededor de 570 m<sup>2</sup> (entre el edificio del Grupo Escolar y las ampliaciones en las instalaciones de la piscina) y una superficie libre de edificación de 1.250 m<sup>2</sup>, **resulta clara la insuficiencia de las instalaciones actuales del CRA Vega de Tajuña.***

*Debido al agotamiento de la capacidad de ampliación en la actual ubicación del colegio y a la inexistencia de edificios públicos adecuados, resulta necesario disponer de suelo con capacidad para albergar el programa educativo propuesto por la Consejería de Educación.*

#### 2.10.2.2. Equipamiento de uso sanitario

El equipamiento de salud lo forman dotaciones destinadas a la atención de servicios médicos y quirúrgicos. La ley general de Sanidad a nivel estatal establece las áreas donde se aplica el sistema nacional de la salud. El área de salud, son aquellas zonas con un volumen de población comprendido entre 200.000 y 250.000 habitantes, y las zonas básicas de salud son aquellas zonas con un volumen de población comprendido entre 5.000 y 25.000 habitantes, siendo el marco donde se lleva a cabo la atención primaria de Salud.



Imagen: localización del Consultorio médico de Villar del Olmo  
Fuente: Elaboración propia

Con respecto a los equipamientos sanitarios en el Municipio de Villar del Olmo se cuenta únicamente con un centro situado en la calle Real número 46, cuyas características son las siguientes:

- **Consultorio médico.**

- Dispone de médicos de Familia, Pediatría y profesionales de Enfermería
- Presta atención al público de lunes a viernes (no festivos) de 8 a 15 horas
- Dependiente del Centro de Salud de Campo Real (17 min - 15,1 km -)

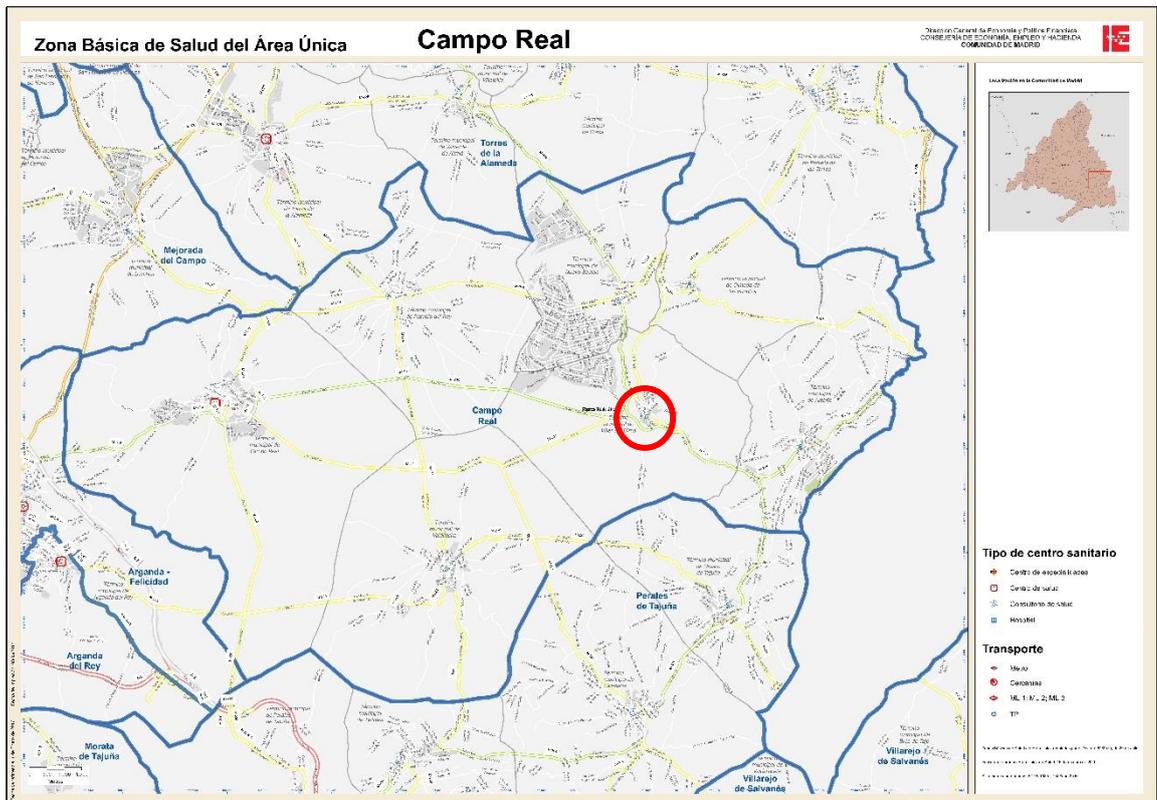
El centro se sitúa en una parcela de 457 m<sup>2</sup>s y ocupa una edificación de 258 m<sup>2</sup>c

**El Centro de Salud de Campo Real** es el **dispensario de referencia** para la población del municipio de Villar del Olmo y presta atención asistencial como centro de atención continuada médica de lunes a viernes de 15h a 8h y los sábados, domingos y festivos 24h.

Según se desprende de los datos del Observatorio de resultados del Servicio Madrileño de Salud, dicho Centro de Salud la población adscrita es la siguiente:

Población total por centro de salud			
	2020	2021	2022
C.S. Campo Real	21.756	22.251	22.765

En el ámbito sanitario se encuadra la presencia de una Farmacia (Lda. Begoña Gabaldón Mañez) situada en la proximidad del consultorio en la C/ Real, 44; comuna superficie gráfica de 162 m<sup>2</sup> y 166 m<sup>2</sup> construidos.



A fecha de hoy, la población existente en Villar del Olmo, o la derivada del incremento poblacional previsible, no requeriría de una reserva de superficie de suelo destinada al refuerzo del equipamiento sanitario, a no ser que la planificación estratégica de la Consejería de Salud para el Área Asistencial Sureste de la Comunidad de Madrid contemplase la creación de un Centro de Salud en sustitución del actual Consultorio.

En cualquier caso, los incrementos de población derivados de las propuestas de ordenación del Plan General habrán **de justificar el cumplimiento del equipamiento de uso sanitario existente o la necesidad de ampliación** de acuerdo con la población resultante de acoger a los crecimientos previstos.

### 2.10.2.3. Equipamiento de Bienestar Social y servicios sociales.

Los equipamientos de bienestar social son las dotaciones que tienen por finalidad facilitar información, orientar y prestar servicios o ayudas a diversos sectores de población. El concepto de bienestar social ha sufrido importantes transformaciones en los últimos años, como consecuencia de la aparición de nuevas problemáticas sociales. El bienestar social ha dejado de ser considerado como un acto de beneficencia para convertirse en un derecho de las personas necesitadas.

El municipio de Villar del Olmo cuenta con un único equipamiento asistencial dedicado a las personas mayores:

- **Centro de mayores.** Situado en la C. Carlos Ruiz s/n

Según define la CC. AA de Madrid son “Centros destinados a promover el envejecimiento activo y la prevención de la dependencia mediante la convivencia, el apoyo a la integración y el fomento de la participación. Están dirigidos a mayores que conviven en su entorno comunitario habitual y, para ellos, se organizan actividades físicas, intelectuales, culturales, artísticas, de ocio y tiempo libre”.

Por su parte los Servicios Sociales atienden las necesidades personales básicas relacionadas con la autonomía, el bienestar y la vida digna de las personas, y persiguen la integración social plena de las personas en las comunidades en las que viven y la igualdad de oportunidades. En el caso concreto del Municipio de Villar del Olmo son atendidos directamente por la Mancomunidad de Servicios Sociales del Este de Madrid (M.I.S.S.E.M.) mediante cita previa en la sede de la C. Fragua s/n del propio municipio.

Atendiendo a las recomendaciones de organismos internacionales y que aprehende el IMSERSO de **una ratio de 5 plazas residenciales por cada 100 personas mayores de 65 años** se puede aseverar que la Comunidad de Madrid (fuente Imsero-2022) no alcanza la media toda vez que presenta una cobertura global de 4,3 distribuida de la siguiente forma: 3% de titularidad pública y 1,3% privada. A nivel nacional la media asciende al 4,11%

Por su parte, la Sociedad Española de Geriátría y Gerontología reconoce que la cobertura ideal de centros de día debería ser de **una plaza por cada centenar de mayores de entre 65 y 80 años**.

A partir de estos datos podemos objetivar las necesidades de equipamientos de bienestar social dirigidos a las personas mayores en el municipio de Villar del Olmo de acuerdo con los datos de población por grupos quinquenales de edad del censo del INE de 2024:

Grupo de edad	Total	Hombre	Mujer	% Total Población
65 a 69	120	59	61	5,3%
70 a 74	98	50	48	4,3%
75 a 79	58	29	29	2,6%
80 a 84	34	15	19	1,5%
85 a 89	22	10	12	1,0%
90 a 94	12	4	8	0,5%
<b>Total</b>	<b>344</b>	<b>167</b>	<b>177</b>	<b>15,1%</b>

De acuerdo con lo expuesto anteriormente y aplicándolo a los valores de población del último censo tendríamos los siguientes resultados:

Organismo	Parámetro	Hab.	Plazas
IMSERSO	Residencias: 5 plazas por cada 100 hab mayores de 65 años	344	18
SEGYG	Centros de día: 1 plaza x cada 100 hab de 65 a 80 años	276	3

Habida cuenta la necesidad de ambos recursos, resulta difícil que se pueda dotar, desde la iniciativa pública y/o privada, un centro que cubriese las plazas resultantes de la aplicación de estos parámetros dentro del Municipio. El número necesario de plazas es demasiado pequeño para una residencia y el de plazas de centro de día se cubre con el centro de mayores existente.

Por tanto, dicha necesidad deberá ser cubierta por los organismos públicos facilitando el acceso a algún centro de municipio limítrofe que cuente con las plazas necesarias sin que ello suponga un desarraigo sociofamiliar.

Con carácter complementario, el Municipio dispone de una Sala Joven para la promoción de actividades juveniles y una Oficina de Información al Consumidor que atiende con periodicidad mensual las necesidades de la población.

#### 2.10.2.4. Equipamiento cultural

El equipamiento cultural, está formado por diversas dotaciones destinadas a las actividades de transmisión, fomento y difusión de la cultura y las artes. También forman parte de este, las dotaciones que sirven de soporte a las actividades de relación social, que tiene como fin el fomento de la vida asociativa. Los equipamientos culturales que existen en el municipio de Vilar del Olmo son los que se describen a continuación:

<b>CULTURAL</b>	Centro Sociocultural		C. Carlos Ruiz, 3
	Biblioteca Municipal /Sala de Lectura	Antiguo Lavadero	C. Carlos Ruiz, 29
	Ludoteca Infantil	Casa Parroquial	C. Amargura, 1
	Bibliobús	De octubre a mayo.- Parada junto a Colegio Nta. Sra. De la Antigua	

**Centro Sociocultural:** Son dotaciones de carácter intermedio, dedicada a usos culturales múltiples o monofuncionales. Se conciben como distribuidores de las iniciativas culturales promovidas desde los circuitos privilegiados del centro, permitiendo la difusión periférica de actividades como exposiciones, audiciones, representaciones teatrales, etc.

Durante siglos, Villar del Olmo careció de locales específicos para acoger la programación sociocultural. Por iniciativa popular, durante los años sesenta del siglo XX se habilitó sobre el espacio que ocupaba la sacristía de la parroquia un controvertido volumen de dos plantas para realizar este tipo de actividades, si bien su escasa superficie disponible (compartida con la nueva sacristía) lo hacían insuficiente para la demanda de la creciente población. En enero de 1987 el ayuntamiento acordó solicitar a la entonces consejería de Salud y Bienestar Social una subvención para la construcción de un Centro de Ancianos y Juventud en un solar de propiedad municipal. En marzo de 1989, se remitía a la Consejería una copia del proyecto y memoria, iniciando la tramitación del expediente que daría lugar a la construcción del edificio de apenas 316 m<sup>2</sup>.

Situado a la espalda del antiguo Ayuntamiento, el centro se levanta sobre el lugar donde antiguamente se localizaba la posada vieja. Es un solar trapezoidal de unos 140 m<sup>2</sup> con fachada a las calles Fragua y Carlos Ruiz, en cuyo número 3 tiene la entrada.

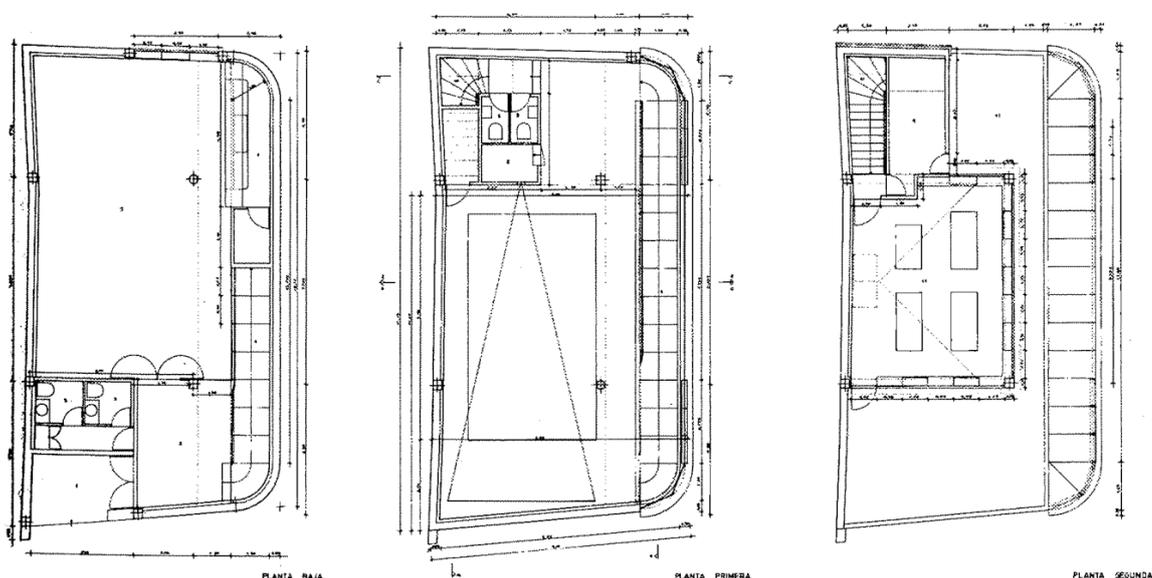


Imagen: Plantas del centro socio cultural de Villar del Olmo. Arquitecto: José María Mercé  
Fuente: COAM. Desarrollo Histórico de Villar del Olmo

Por su parte, actualmente el antiguo lavadero existente se ha convertido en sala de lectura y en el primer punto de intercambio de libros del municipio. Una iniciativa realizada a impulso del Ayuntamiento con la que busca difundir el hábito de la lectura entre los vecinos convirtiendo el lavadero municipal en una auténtica librería al aire libre. El edificio del lavadero se construyó en 1940 para poder cubrir a las mujeres que lavaban y protegerlas de la lluvia de las inclemencias del tiempo, la cubierta permanece, tal y como se construyó, abierta sobre los pilares para recoger las aguas de lluvia. Inicialmente era de un conjunto de fuente y abrevadero construidos en 1902 para mejorar las condiciones de higiene del lugar, ya que se producían encharcamientos permanentes y eran lugares de paso de caballerías.

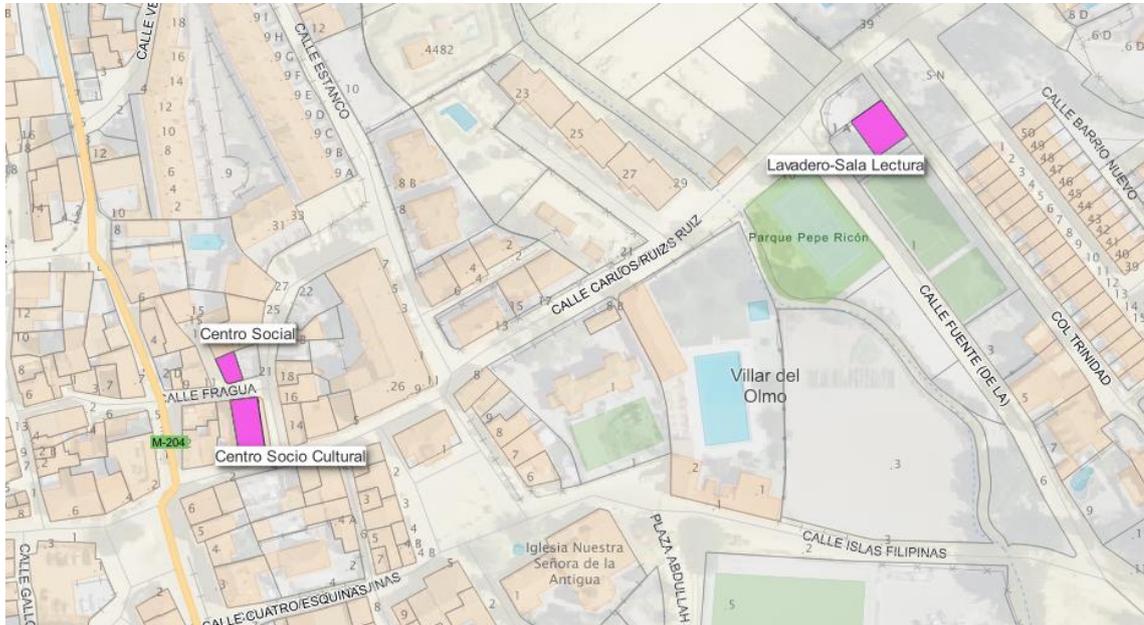


Imagen: localización del Equipamiento cultural de Villar del Olmo  
Fuente: Elaboración propia

En el ámbito del culto religioso, el único edificio que se conserva es la Parroquia de Nuestra Señora de la Antigua (C. Amargura,1) con una superficie de 687 m<sup>2</sup> corresponden a la construcción eclesial. Se trata de uno de los edificios fundacionales del municipio y a su alrededor se fueron creciendo las edificaciones que dieron lugar a la plaza mayor y al tejido que conforma el casco histórico.

El libro de “La ciudad de los ciudadanos”, indica unos estándares recomendables para garantizar el acceso de la cultura a los habitantes de Villar del Olmo, como en este caso se encuentra en la escala de Barrio. En términos generales, se consideran los siguientes estándares:

ESTANDARES "La Ciudad del Ciudadano"		
Equipamiento Cultural	m <sup>2</sup> s / hab	m <sup>2</sup> s / viv.
<b>Centro cívico -asociativo</b>	0,060	1,800
<b>Biblioteca de Barrio Pequeña</b>	0,040	0,120
<b>Religioso. Centro de Culto</b>	0,051	0,153

A continuación, se analizan los equipamientos culturales del municipio, así como el cumplimiento de estos estándares:

Equipamiento Cultural	m <sup>2</sup> s / hab	m <sup>2</sup> s necesarios	m <sup>2</sup> s existentes	Cumplimiento
<b>Centro Sociocultural</b>	0,060	136	138	CUMPLE
<b>Biblioteca Municipal /Sala de Lectura</b>	0,040	91	270	CUMPLE
<b>Parroquia de Ntra Sra de la Antigua</b>	0,051	116	879	CUMPLE

Justificación del cumplimiento de estándares m<sup>2</sup>/habitantes

Equipamiento Cultural	m <sup>2</sup> s / viv.	m <sup>2</sup> s necesarios	m <sup>2</sup> s existentes	Cumplimiento
<b>Centro Sociocultural</b>	1,800	1.454	138	NO CUMPLE
<b>Biblioteca Municipal /Sala de Lectura</b>	0,120	97	270	CUMPLE
<b>Parroquia de Ntra Sra de la Antigua</b>	0,153	124	879	CUMPLE

Justificación del cumplimiento de estándares m<sup>2</sup>/vivienda

Por lo tanto, se concluye que, básicamente, los equipamientos culturales en la actualidad están suficientemente dimensionados para la población existente.

En la Memoria de Ordenación y fases posteriores del Plan General de Villar del Olmo deberán justificarse los m<sup>2</sup>s para la demanda generada por las propuestas de crecimiento y su repercusión sobre el número de habitantes.

#### 2.10.2.5. Equipamiento deportivo

El equipamiento deportivo lo forman dotaciones dedicadas a la práctica del ejercicio físico, a la exhibición de especialidades deportivas y al deporte de competición.

El municipio de Villar del Olmo cuenta con una gran superficie de equipamientos deportivos municipales; contando con una amplia y variada oferta tanto en el tipo de instalaciones como de servicios. A continuación, se analiza la oferta de instalaciones y equipamientos deportivos en el municipio, así como su superficie dedicada al deporte.

DEPORTIVO	Campo Polideportivo	Pistas y canchas deportivas	2.238 m <sup>2</sup> s	C. Islas Filipinas, 2
	Campo de futbol		8.193 m <sup>2</sup> s	C. Islas Filipinas, 2
	Piscina Municipal		2.151 m <sup>2</sup> s	C. Islas Filipinas, 1
	Pista Tenis Municipal		675 m <sup>2</sup> s	C. Carlos Ruiz, 10
	Fronton		924 m <sup>2</sup> s	C Fuente, 1
	Espacio deportivo para la tercera edad	Elementos gimasia mantenimiento	232 m <sup>2</sup> s	c Estanco, 27

Listado , localización y superficies de los equipamientos deportivos de Villar del Olmo

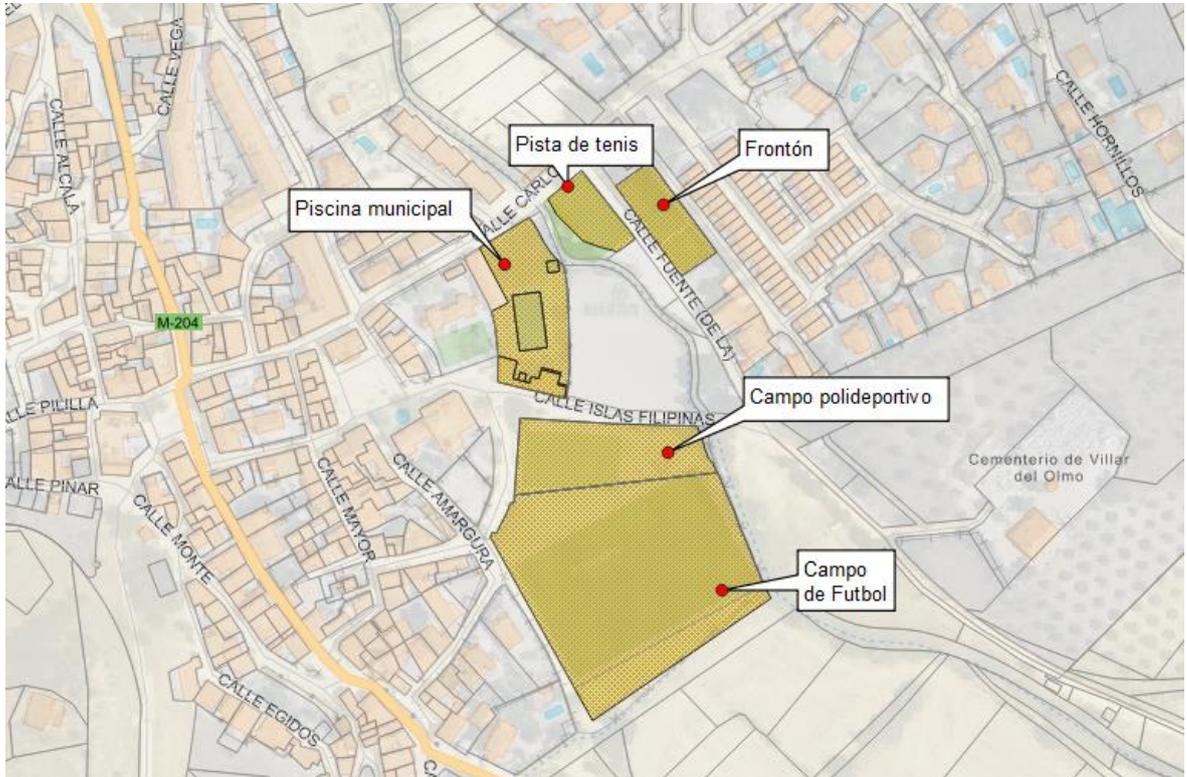


Imagen: localización del Equipamiento deportivo de Villar del Olmo  
Fuente: Elaboración propia

Las recomendaciones que indica “La ciudad de los ciudadanos para garantizar que el municipio tenga una buena oferta de equipamientos de instalaciones deportivas, es el que se recoge en la siguiente tabla:

ESTANDARES "La Ciudad de los Ciudadanos"	
Equipamiento Deportivo	m <sup>2</sup> s / hab
<b>Pistas pequeñas</b>	0,350
<b>Sala y pabellones</b>	0,400
<b>Piscina Aire Libre</b>	0,075
<b>Campos grandes</b>	0,680

El resultado de sumar los coeficientes anteriores sería de **1,155 m<sup>2</sup>s/habitante** destinado a equipamientos deportivos lo que, considerando la población existente en 2024 de 2.274 habitantes implicaría **2.626 m<sup>2</sup>**. En el siguiente cuadro se recogen los equipamientos existentes y los ratios aplicables si bien algunos de ellos no vienen definidos expresamente en el cuadro anterior.

Equipamiento Deportivo	m <sup>2</sup> s / hab	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s existentes
<b>Campo Polideportivo</b>	0,350	796	2.238
<b>Campo de fútbol</b>	0,680	1.546	8.193
<b>Piscina Municipal</b>	0,075	171	2.151
<b>Pista Tenis Municipal</b>	0,350	796	675
<b>Fronton</b>	0,350	796	924
<b>Espacio deportivo para la tercera edad</b>	0,350	796	232
		<b>4.900</b>	<b>14.412</b>
<b>Ratio total m2 /habitante</b>		2,155	6,338

Como se desprende del cuadro anterior, el equipamiento deportivo existente, salvo en la inexistencia de salas y pabellones, cumple ampliamente los estándares recogidos en el documento de referencia.

#### 2.10.2.6. Equipamientos institucional y administrativo

El sistema de equipamientos institucionales y de servicios básicos lo forman las dotaciones destinadas a satisfacer un importante abanico de necesidades de población que reside en un determinado ámbito territorial. También forman parte de este, los servicios auxiliares que garantizan el funcionamiento de las ciudades. Sin servicios que en su mayoría son competencia municipal, y que en algunos casos pueden ser provistos por otras administraciones.

El equipamiento administrativo y los servicios municipales engloban espacios como las oficinas del consumidor, la seguridad, la justicia, la protección civil, los servicios funerarios o los servicios de la administración pública, como puede ser el caso de oficinas de la administración local.

El equipamiento está constituido por los servicios y ubicaciones que se recogen a continuación.

<b>INSTITUCIONAL</b>	Ayuntamiento de Villar del Olmo		162 m <sup>2</sup> s	Plza. Mayor, 1
	Ayuntamiento de Villar del Olmo servicios	Servicios técnicos Ayto	186 m <sup>2</sup> s	C Píllilla, 2
	Juzgado de paz	Servicio en ayuntamiento		Plaza Mayor, 1 (Servicio: C/ Píllilla, 2)
	Oficina de Correos	Buzón de correos		Plaza de José Antonio 1
	Guardia Civil	Puesto Carabaña		
	Bomberos	Comunidad de Madrid		
	Oficina de Turismo	Oficina de turismo	84 m <sup>2</sup> s	Carlos Ruiz, 23
	Tanatorio		3.032 m <sup>2</sup> s	Lugar el Camposanto s.n.
	Cementerio Municipal			

Listado, localización y superficies de los equipamientos institucionales de Villar del Olmo

Dentro del edificio del ayuntamiento de la Plaza Mayor se localiza el Juzgado de Paz. En la urbanización de Eurovillas se localiza **el Punto Limpio /Punto Verde** que ocupa una superficie de **1.660 m<sup>2</sup>**

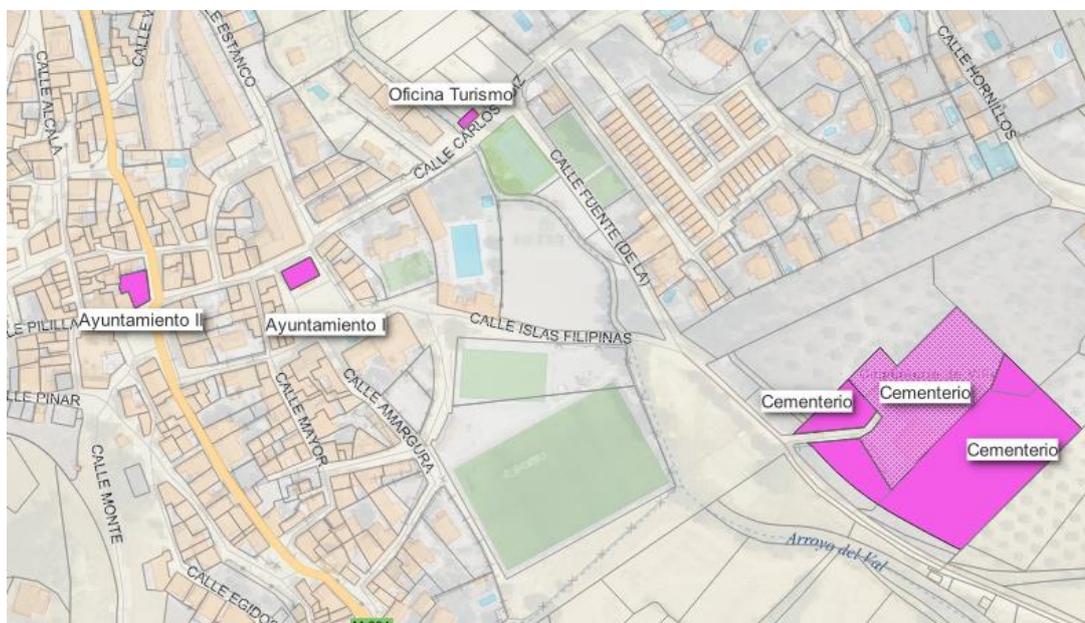


Imagen: localización del Equipamiento Institucional de Villar del Olmo  
Fuente: Elaboración propia

La recomendación de  $m^2/s/Hab$  de equipamiento administrativo según “La ciudad de los ciudadanos” es de **0,12  $m^2/hab$** . Sin embargo, los datos nos arrojan, que los equipamientos administrativos en el Villar del Olmo para la población actual (2.274 habitantes) se encuentran bien dimensionados, alcanzando un ratio de **2.25  $m^2/s/Hab$**  de equipamiento administrativo, cifra que se encuentra muy por encima de 0,12  $m^2/Hab$  recomendados.

Equipamiento Institucional/administrativo	$m^2s$
<b>Ayuntamiento de Villar del Olmo</b>	162 $m^2s$
<b>Ayuntamiento de Villar del Olmo servicios</b>	186 $m^2s$
<b>Oficina de Turismo</b>	84 $m^2s$
<b>Tanatorio</b>	3.032 $m^2s$
<b>Cementerio Municipal</b>	
<b>Punto Verde (Eurovillas)</b>	1.660 $m^2s$
<b>TOTAL</b>	<b>5.124 <math>m^2s</math></b>
<b>Ratio total <math>m^2</math> /habitante</b>	2,25

Por lo tanto, se considera que las instalaciones municipales actuales son suficientes para el correcto y adecuado desempeño de la labor administrativo/institucional por parte del ayuntamiento de Villar del Olmo.

### 2.10.2.7. Necesidades dotacionales de Equipamientos

De acuerdo con lo expuesto en puntos anteriores se considera que salvo el equipamiento educativo, los existentes son suficientes para la situación poblacional actual del municipio de Villar del Olmo.

Las necesidades dotacionales que debieran contemplarse de cara al futuro en el desarrollo del Plan General serán consecuencia de los crecimientos propuestos y de la repercusión que implique en los

incrementos de población. Se recogen en la siguiente tabla algunos de los equipamientos que deberán considerarse y justificarse para considerar su incorporación al tejido dotacional municipal.

Tipo de Equipamiento	Equipamientos Potenciales
<b>Equipamiento Educativo</b>	Ampliación de los centros existentes de: 1 Escuela Infantil o Casa de Niños 1 Centro de Educación Primaria 1 Escuela Oficial de Idiomas
<b>Equipamiento Uso Sanitario</b>	Centro de Salud Centro de Urgencias
<b>Equipamiento de Bienestar Social</b>	Residencia de Mayores ajustada a las necesidades de población.
<b>Equipamiento cultural</b>	Ampliación del centro Social Zona ferial o de instalación de elementos desmontables
<b>Equipamiento Deportivo</b>	1 Polideportivo o pistas cubiertas
<b>Equipamiento Institucional</b>	1 Centro de Bomberos Dotación independiente de Policía local.

## Capítulo 3. Diagnóstico

### 3.1. Conclusiones de la información urbanística

#### 3.1.1. Los condicionantes del territorio

##### Topografía

Villar del Olmo está enclavado en la cuenca del Río Tajuña, en una zona marcada por una topografía muy acusada donde contrastan los altos caracterizados por su planicie y los escarpados valles fruto de la erosión de los arroyos. El valle del Arroyo de la Vega sobre el que se enclava el casco urbano se caracteriza por una vegetación variada predominando el monte mediterráneo, y es visible desde las zonas altas, por lo que se trata de una zona muy sensible, que en las proximidades al casco urbano se encuentra además muy degradada.

Existen zonas de bosquetes, dispersas en el término, que son de gran valor por servir de refugio y soporte para la fauna existente y porque confieren al paisaje un alto valor. Por tanto, se puede decir que el soporte natural de Villar del Olmo presenta valores que será necesario preservar y que podrán ser objeto de actuaciones encaminadas a su mejora y puesta en valor.

Como ya se ha expuesto con anterioridad, la topografía accidentada supone ciertas dificultades para el trazado de las conexiones viarias, ya que los desniveles que hay que salvar son fuertes. También en este sentido, el arroyo de la Vega supone una barrera física que mantiene disgregada la trama urbana de casco existiendo únicamente dos puntos de conexión viaria entre ambos márgenes.

##### Infraestructuras de rango supramunicipal

En cuanto a las infraestructuras de rango supramunicipal, la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid desarrolló la variante de la M-204, salvando el casco por la parte occidental del mismo, pero alejada de él y apoyándose sobre la ladera del Valle del Arroyo de la Vega. Esta variante solucionó la problemática existente por la entrada en el interior del casco del tráfico de la carretera. Esta variante ha mejorado notablemente la anterior situación, pero no ha modificado la existencia de estrechamientos que impiden la circulación en determinados puntos de la entrada al centro de dos vehículos de manera simultánea.

Administrativamente se enmarca en la zona de influencia de Arganda del Rey, muy afectada por la infraestructura de la carretera N-III y por la mejora en la accesibilidad derivada de la infraestructura de la Radial III. Las principales actividades económicas que se desarrollan en los municipios de la comarca son industriales y de servicios y aunque no se puede obviar la influencia que ejerce la capital, esta circunstancia ha ayudado a la consolidación de la primera residencia como modelo de asentamiento.

##### Población.

Villar del Olmo tiene, como la mayoría de los municipios de su entorno, una población tendente al envejecimiento pero en la que se vislumbra, tras el análisis realizado, que la base de la pirámide con respecto al número de jóvenes es relativamente alto. Se proyecta una situación positiva con respecto a los procesos y tendencias demográficas en tanto que la previsión de crecimiento de población para los próximos 20 años es positiva. Esta tendencia implica que el municipio tendría que ofrecer **una alternativa de vivienda más asequible** y con unas condiciones medioambientales más favorables que en otros municipios para fijar esos posibles crecimiento.

La previsión de crecimiento poblacional y de capacidad de acogida máxima, teniendo en cuenta todos los aspectos anteriormente mencionados, se ha realizado para periodos de 10, 20 y 30 años y se han obtenido los valores es que alcance **un total de aproximadamente 3.080 habitantes y 716 viviendas a 30 años**, es decir que se ha considerado un incremento de la población de 800 nuevos habitantes.

### **Medio socioeconómico.**

La economía del municipio estuvo desde sus orígenes basada en la agricultura (cultivo del olivo básicamente), la ganadería, elaboración de vinos, alcoholes y aceite, y la explotación minera. Estas actividades tradicionales han dejado paso, desde los años 70 del siglo veinte al predominio del sector terciario, servicios, poniéndose en éstas las esperanzas del futuro del municipio.

Actualmente el tejido productivo industrial y las empresas del sector secundario, que aún permanecen en el término municipal, está integrado por pequeños talleres y empresas de construcción. De hecho, el número de empresas del sector es muy reducido, 13 empresas, y su ritmo de crecimiento ha sido de 6 a 13 en más de 14 años.

**No existe un sector de suelo**, desarrollado o planificado sin desarrollar, **destinado a actividades económicas** y no hay posibilidad de instalar pequeñas o medianas empresas dentro del municipio para aprovechar las comunicaciones existentes con los municipios de su entorno.

En conclusión, el Plan General de Villar del Olmo deberá incluir propuestas de nuevos suelos residenciales que de acogida a la proyección y tendencias poblacionales. Así mismo el municipio, si bien no se encuentra en uno de los principales corredores económicos, sí tiene, como se ha explicitado a lo largo del documento, una localización en un entorno de buenas con respecto al tránsito entre los municipios de su entorno que lleva a plantear la planificación de suelos para albergar usos para actividades económicas.

### **3.1.2. Problemática urbanística derivada del Planeamiento Vigente**

Tras el análisis de la realidad descrita, se han detectado una serie de cuestiones urbanísticas derivadas del planeamiento vigente, en cuya solución se fundamentan la revisión de este y la solución propuesta.

En primer lugar, cabe destacar que existe una patente necesidad de rehabilitar y mantener la identidad histórica del casco antiguo, en la ribera oeste del Arroyo de la Vega por un lado, y en el entorno del casco y al otro lado del Arroyo por otro, para lo que se hace necesario reestudiar la Norma Particular vigente de zona unifamiliar en estos ámbitos. La principal finalidad es lograr la coherencia urbanística en cuanto a viales, tipologías edificatorias, retranqueos y alineaciones, y unificar criterios de uso de materiales, pendientes de cubierta, alturas y cerramientos.

En cuanto a las unidades de actuación en Suelo Urbano No Consolidado establecidas en las Normas Subsidiarias, es muy representativo el hecho de que en el transcurso de casi 30 años no se ha desarrollado más que una de las once que se definían, debido a la inadecuación de la ordenación pormenorizada a las pendientes orográficas y a las necesidades del núcleo de Villar del Olmo.

El planeamiento vigente no ha sido capaz de solventar la problemática existente en el municipio con relación a la urbanización de Eurovillas, cuyo estado urbanización hace que esté lejos de ser la adecuada para garantizar el mejor uso por parte de los vecinos. Por otra parte, la inadecuada localización de las dotaciones existentes en el núcleo de Eurovillas, hace difícil su disfrute y mantenimiento, por lo que se deben plantear una reubicación de estas buscando la idoneidad, accesibilidad y optimización de estas.

Debido a la falta de definición que presentan las ordenanzas vigentes del núcleo de Eurovillas, éste no ha logrado conseguir la imagen de miniciudad que al principio se pretendía. Se hace necesaria, por tanto, la readaptación de las normas particulares de la zona.

En otro orden de cosas, la capacidad de depuración del municipio está agotada en la situación actual, no pudiendo acoger nuevos crecimientos, por lo que sería necesario estudiar las posibilidades para solventar esta circunstancia.

Los límites de clasificación del suelo establecidos por las Normas Subsidiarias no se ajustan a las condiciones físicas y reales de los mismos, esto es especialmente importante en el Suelo No Urbanizable, en aras a potenciar la preservación de los valores naturales que ostenta.

### 3.1.3. Equipamientos y Zonas Verdes

Los equipamientos y zonas verdes existentes en el núcleo urbano de Villar del Olmo son **claramente insuficientes** teniendo en cuenta la situación actual y los posibles crecimientos futuros. Es necesario acometer tanto el **incremento de las superficies** como la **recuperación de zonas de gran valor, hoy degradadas**, como son los márgenes del arroyo del Val elemento fundamental en la génesis del municipio que debe ponerse en valor.

En el núcleo urbano de Villar del Olmo, los equipamientos se encuentran agrupados en el centro tradicional, a ambos lados del arroyo, siendo deficitarios en las demás zonas de la trama urbana. Las dimensiones del tejido no son tan grandes como para no seguir manteniendo, e incrementando, el **eje del arroyo como eje de servicios** y dotaciones.

### 3.2. Resumen de déficits, necesidades y potencialidades para la viabilidad y sostenibilidad del municipio

Las condiciones del territorio en el que se asienta Villar del Olmo son poseedoras de valores que ofrecen la posibilidad de ser rentabilizadas, y se constituyen como la base indispensable para mantener las actividades agrícolas tradicionales del municipio y para proteger y preservar sus áreas más interesantes. En este sentido, existen una serie de actuaciones puntuales relacionadas con la colonización del medio rural que han ido apareciendo en los últimos años y que han contribuido a la degradación del medio. Es necesario que **la protección del medio** haga especial hincapié en el control de estas.

Uno de los aspectos más urgentes que requieren de una solución es, como ya se ha expuesto, la actual infraurbanización del núcleo de Eurovillas, con graves carencias en las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua y alumbrado, además de una red viaria cuyas secciones son muy escasas y sin aceras, imposibilitando su utilización si no es mediante el vehículo privado.

El casco urbano se caracteriza por tener un alto valor ambiental, porque en gran medida ha conseguido mantener la fisonomía tradicional, aunque se han producido algunas alteraciones en el tejido que han generado impactos negativos puntuales. Se trata por tanto de potenciar esa cualidad existente y de establecer una normativa urbanística que preserve el tejido urbano de actuaciones que alteren su valor y que consolide las actuaciones cuyo fin sea el de respetar al máximo su actual carácter y trazado, que dota de una singularidad especial el entorno urbano de Villar del Olmo.

Será necesario por tanto que la normativa preste especial atención al cuidado en la ejecución de las nuevas edificaciones que puedan construirse, controlando las alturas, la tipología, acabados, carpinterías, cubiertas, etc, con el fin de mantener la trama tradicional. En este sentido, se hace necesario continuar con la campaña de sensibilización para la protección del medio rural, fomentando a través del Plan General el diseño urbano y la gestión a pequeña escala.

El paso del arroyo de la Vega, que se puede atravesar únicamente por dos calles en la zona central del casco, dando lugar a que todo el tejido urbano que se ha generado en a margen oriental del cauce no pueda dejar de ser un apéndice del resto. Aunque en la actualidad se trata de una zona muy degradada, el arroyo de la Vega le confiere al casco una singularidad y gran potencial si se **recupera como una zona esparcimiento para toda la población**.

El tejido urbano presenta discontinuidades derivadas de las actuaciones delimitadas por las Normas Subsidiarias no desarrolladas, por lo que **es necesario rematar las áreas de más reciente creación** reconsiderando las actuales delimitaciones para la viabilidad de su desarrollo. Estos suelos ofrecen buenas condiciones de proximidad con los servicios existentes y los desarrollos deberán conectar y ampliar las distintas infraestructuras básicas existentes.

Las actuaciones se pueden resumir en los siguiente puntos:

- Es **necesario desclasificar parte de los suelos urbanos no consolidados previstos en las NNSS vigentes**, dada su localización desafortunada, con grandes pendientes, (vía pecuaria) afecciones y su nula gestión en todos estos años de vigencia de las NNSS.
- **Es necesario reajustar, redelimitar y plantear futuros sectores que den respuesta a las necesidades del municipio en cuanto a la demanda de vivienda.**
- Es necesario **mejorar y ampliar la base económica del municipio**, implementando suelo destinado a actividades económicas ya que no existen suelos previstos en el municipio, por el planeamiento vigente por lo que es necesario crear reserva de suelo a la previsión de una demanda futura.
- Es preciso **crear nuevas zonas de equipamientos y espacios libres**, tanto en el futuro suelo urbanizable como a escala local en el suelo urbano, que permitirá la regularización y el cumplimiento de los estándares locales de las zonas que actualmente presenten un déficit al respecto.
- Se entiende necesario recuperar el ámbito del entorno directo del arroyo del Val reservando suelo para la **creación de un parque fluvial** que ponga en valor un elemento fundacional de la población
- La posición de Villar del Olmo con respecto a la red de comunicaciones de su entorno directo le confiere posibilidades de desarrollo gracias a la ventaja de su cercanía con Madrid, por lo que es necesario **potenciar estrategias de transporte y movilidad sostenible.**
- Villar del Olmo requiere de intervención sobre zonas y suelos vacantes en el tejido urbano existente mediante mecanismos de regeneración urbana.
- En cuanto a las infraestructuras de abastecimiento de agua, así como de saneamiento y depuración, **necesitarán revisión, mejoras y ampliación de la red existente adecuada a los crecimientos que se proponen**

En Villar del Olmo, a julio de 2025

**D. Leopoldo Arnaiz Eguren**  
Arnaiz Arquitectos S.L.P.  
Colegiado COAM nº3.208

**D. Luis Arnaiz Rebollo**  
Arnaiz Arquitectos S.L.P.  
Colegiado COAM nº18.940

**D. Gustavo Romo García**  
Arnaiz Arquitectos S.L.P.  
Colegiado COAM nº24.468

## ESTÁNDAR DE CALIDAD

El autor de este trabajo declara haber cumplido los protocolos de calidad desarrollados por Arnaiz 4.0 AIE para sus empresas y, en consecuencia, manifiesta que:

- Ha contado con la colaboración de profesionales cualificados y habilitados administrativamente para el desempeño de su carrera y ejercicio profesionales, bajo las premisas de independencia de criterio y solvencia técnica.
- El trabajo se ha desarrollado en un entorno de conocimiento colaborativo en el que Arnaiz 4.0 AIE garantiza los canales de comunicación para que los colaboradores de las empresas asociadas compartan su experiencia profesional y conocimientos científicos en áreas tan diversas como la Arquitectura, la Ingeniería, el Urbanismo, las Nuevas Tecnologías, la Construcción, la Economía, el Derecho, la Medicina, el Medio Ambiente, etc.
- Ha asignado suficientes medios materiales y dispone de solvencia financiera para el desarrollo del trabajo con plena independencia de criterio empresarial para la ordenación de sus propios recursos en términos de eficiencia.
- Posee medios tecnológicos y aplicaciones informáticas amparados en licencias y autorizaciones de proveedores de la más alta calidad.
- El tratamiento de la información y de los datos de sus clientes y proveedores se somete a protocolos permanentes de monitorización de seguridad para garantizar la confidencialidad y la ausencia de vulnerabilidades o ataques externos al entorno de trabajo.
- Sus procedimientos productivos se desarrollan bajo protocolos de cumplimiento normativo con especial énfasis en el respeto a la seguridad y salud laborales y al medio ambiente.

## AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado en nombre y para el uso exclusivo del Cliente, y está sujeto y emitido de conformidad con el acuerdo entre el Cliente y el Autor.

El Autor no acepta responsabilidad alguna por el uso que terceras partes hagan de este informe. No está permitida la copia de este informe sin el permiso del Cliente o del Autor.

A) Regla de confidencialidad

Tampoco está permitida la reproducción o aprovechamientos de terceros de los procedimientos y sistemática de los mismos, cuya propiedad intelectual pertenece en exclusiva al autor y se destina a la utilidad de su cliente.

B) Implantación de los protocolos

Todos los datos personales a los que se tuviera acceso como consecuencia de la puesta en marcha del protocolo contenido en este documento se encuentran protegidos por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) y su Reglamento.