Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

Villa del Prado

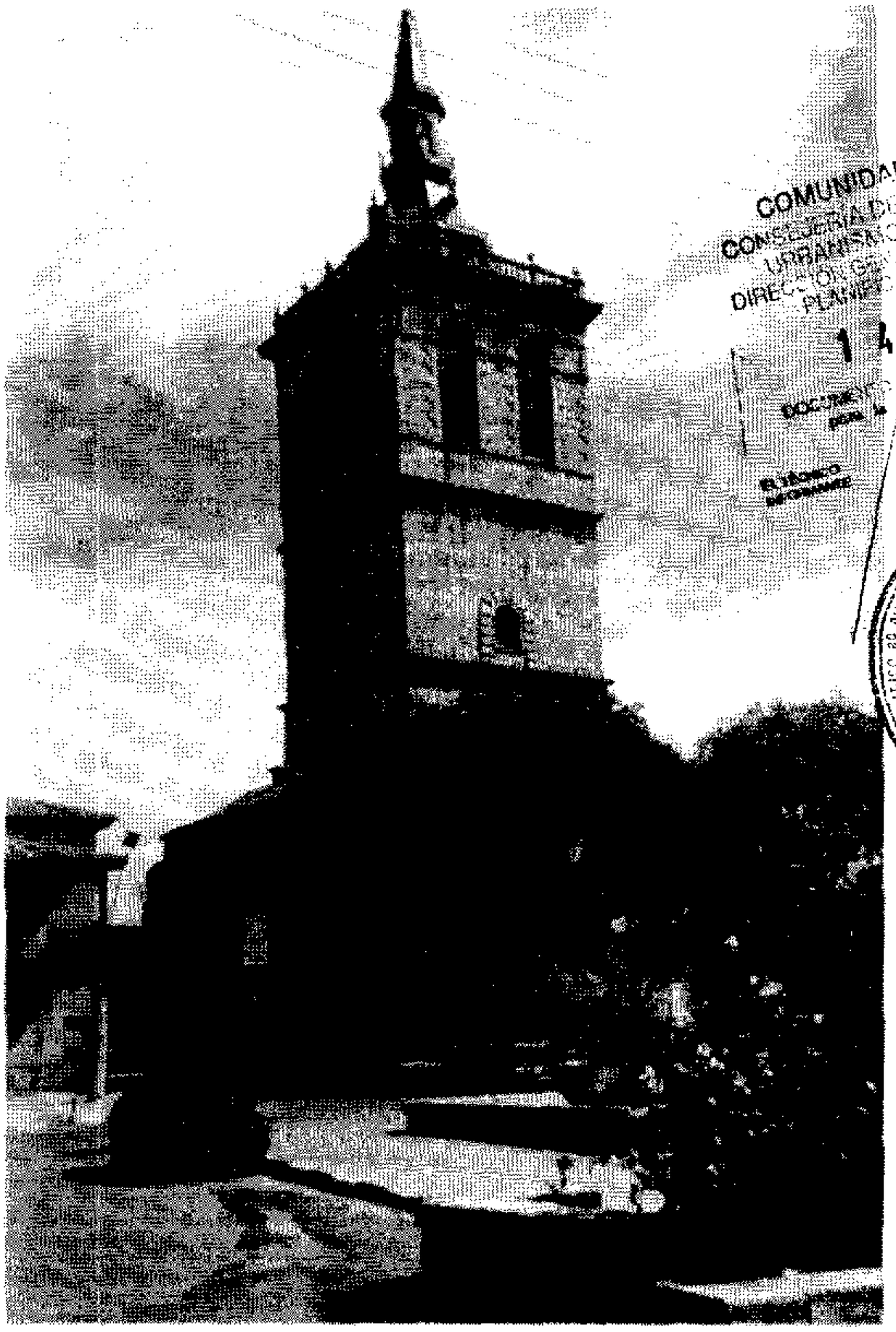
1997

Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional

Comunidad de Madrid

Memoria



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO
PARA LA
APROBACION DEFINITIVA
COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

VILLA DEL PRADO (MADRID)

DOCUMENTO: APROBACION DEFINITIVA

I.-MEMORIA Y PLANOS DE INFORMACION

MARZO DE 1.997

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

VILLA DEL PRADO (MADRID)

DOCUMENTO: APROBACION DEFINITIVA

I.-MEMORIA Y PLANOS DE INFORMACION

MARZO DE 1.997

INDICE

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

DE VILLA DEL PRADO

INDICE

CAPITULO 1°.- INTRODUCCION.

1.1.- ANTECEDENTES pag.1
1.2.- OBJETO DEL DOCUMENTO pag.2
1.3.- INICIATIVA DE LA REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS . . pag.4
1.4.- MARCO LEGAL EN QUE SE INSCRIBE pag.5
1.5.- CONTENIDO DOCUMENTAL pag.7

CAPITULO 2°.- INFORMACION.

2.1.- INTRODUCCION pag.10
2.2. ENTORNO COMARCAL pag.11

2.3.- EL MEDIO FISICO pag.13
2.3.1.- OROGRAFIA Y TOPOGRAFIA. pag.13
2.3.2.- LITOLOGIA pag.14
2.3.3.- EDAFOLOGIA pag.17
2.3.4.- HIDROGRAFIA pag.18
2.3.5.- CLIMATOLOGIA pag.20
2.3.6.- VEGETACION Y FAUNA ASOCIADAS pag.21
2.3.7.- UNIDADES AMBIENTALES pag.24

2.4.- POBLACION. pag.26
2.4.1.- POBLACION PERMANENTE pag.26
2.4.2.- POBLACION ESTACIONAL pag.29

2.5.- ACTIVIDADES ECONOMICAS pag.29

2.6.- ESTUDIO DEL MEDIO URBANO. pag.30
2.6.1.- RESEÑA HISTORICA pag.30

2.6.2.- TRAMA URBANA TRADICIONAL pag.31
2.6.3.- TIPOLOGIAS TRADICIONALES pag.32
2.6.4.- TRAMA URBANA ACTUAL pag.32
2.6.5.- ELEMENTOS URBANOS DE INTERES pag.33

2.7.- EQUIPAMIENTOS pag.34
2.8.- INFRAESTRUCTURAS BASICAS pag.37
2.9.- USOS Y TENDENCIAS DE LOCALIZACION pag.39

CAPITULO 3º.- DIAGNOSTICO.

3.1.- AREAS URBANIZADAS pag.41
3.1.1.- CASCO ANTIGUO. pag.41
3.1.2.- ZONAS DE ENSANCHE DEL CASCO ANTIGUO . . . pag.42
3.1.3.- URBANIZACION "EL ENCINAR DEL ALBERCHE" . . . pag.43
3.1.4.- URBANIZACIONES ILEGALES. pag.44

3.2.- INFRAESTRUCTURAS pag.46
3.2.1.- TRAMA VIARIA pag.46
3.2.2.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS pag.47

3.3.- EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES pag.49
3.4.- VIVIENDA pag.50
3.5.- EMPLEO pag.51
3.6.- PLANEAMIENTO VIGENTE pag.51

CAPITULO 4º.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

4.1.- AREAS URBANIZADAS pag.57
4.1.1.- CASCO ANTIGUO. pag.57
4.1.2.- ZONAS DE ENSANCHE DEL CASCO ANTIGUO pag.58
4.1.3.- URBANIZACION "EL ENCINAR DEL ALBERCHE" . . . pag.60
4.1.4.- URBANIZACIONES ILEGALES. pag.61
4.1.5.- SUELO APTO PARA URBANIZAR pag.62
4.1.6.- SUELO NO URBANIZABLE pag.62

4.2.- INFRAESTRUCTURAS pag.64

4.2.1.- TRAMA VIARIA pag.65
4.2.2.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS pag.66

4.3.- EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES pag.67
4.4.- VIVIENDA pag.67
4.5.- EMPLEO pag.68

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

CAPITULO 5º.- SOLUCION ADOPTADA.

5.1.- CLASIFICACION DEL SUELO pag.70
5.1.1.- SUELO URBANO. pag.71
5.1.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR. pag.74
5.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE pag.76

5.2.- EQUIPAMIENTOS pag.77
5.3.- INFRAESTRUCTURAS pag.78

CAPITULO 6º.- TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA.

6.1.- INFORME DE SUGERENCIAS. pág.82
6.1.1.- INTRODUCCION. pág.82
6.1.2.- RESULTADO DE LA PARTICIPACION PUBLICA. pág.83
6.1.3.- SUGERENCIAS RECIBIDAS E INFORMES PARTICULARIZADOS. pág.85

6.2.- INFORME DE ALEGACIONES. pág.100
6.2.1.- INTRODUCCION. pág.100
6.2.2.- RESULTADO DE LA PARTICIPACION PUBLICA. pág.101
6.2.3.- ALEGACIONES RECIBIDAS E INFORMES PARTICULARIZADOS pág.103

PLANOS DE INFORMACION

Plano nº 1 (I.1).- AMBITO MUNICIPAL Y TOPOGRAFICO GENERAL.
Plano nº 2 (I.2).- VEGETACION EXISTENTE.
Plano nº 3 (I.3a).- DIAGNOSTICO DEL MEDIO FISICO.
(vegetación natural y cultivos).
Plano nº 4 (I.3b).- DIAGNOSTICO DEL MEDIO FISICO.
(geología y geomorfología).
Plano nº 5 (I.4).- CATASTRAL DEL TERMINO MUNICIPAL.
Plano nº 6 (I.5).- PARCELARIO.
(Casco Urbano y Ensanche).
Plano nº 7 (I.6).- AREAS Y ELEMENTOS URBANOS DE INTERES.
Plano nº 8 (I.7).- USOS Y TENDENCIAS.
Plano nº 9 (I.8).- INFRAESTRUCTURAS COMARCALES.

M E M O R I A

CAPITULO 1º

INTRODUCCION

11 DIC. 1997

17 DIC. 1997

CAPITULO 1º. INTRODUCCION

1.1.- ANTECEDENTES.

Con anterioridad a la redacción del presente documento, el municipio de Villa del Prado se ha regido, urbanísticamente hablando, por las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que fueron aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 8 de mayo de 1.987, revisión que entonces fue directamente promovida por el propio Ayuntamiento de Villa del Prado.

En estos momentos, el Ayuntamiento ha decidido proceder a una modificación del planeamiento municipal hasta ahora vigente, y dentro de los distintos instrumentos que para ello establece la Ley del Suelo, ha optado por redactar unas nuevas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, como resultado de una revisión de las vigentes hasta la fecha, en las condiciones y con las determinaciones reguladas en detalle en los Artículos 77 y 78 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el 91 del Reglamento de Planeamiento. Se ha considerado esta figura de planeamiento como la más idónea para el municipio que nos ocupa, en función tanto de las características del núcleo urbano actual y su entorno, como de las posibilidades y capacidad del propio Ayuntamiento de Villa del Prado para la gestión de la misma.

Es decir, el presente Documento se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Villa del Prado, al objeto de establecer una revisión de las hasta ahora vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio. Constituye, pues, el conjunto de la normativa y determinaciones que han de regular en el futuro, el régimen del suelo y la edificación que en él pudiera ser levantada, y ello en todo el ámbito territorial del citado municipio de Villa del Prado.

Esta revisión de Normas Subsidiarias, que el Ayuntamiento ha decidido acometer, se motiva por la presencia y conjunción de múltiples circunstancias que así lo aconsejan, las mas importantes de las cuales se relacionan a continuación :

* En el transcurso del tiempo en que se ha encontrado vigente el actual planeamiento municipal, han quedado fuera de vigencia u obsoletas múltiples de las determinaciones contenidas en el mismo, sin perjuicio de otro tipo de consideraciones

sobre el verdadero valor y adecuación a las actuales circunstancias, de la normativa urbanística contenida en el mismo. Es por ello, por lo que se produce la necesidad de adecuar al carácter actual del núcleo urbano, la normativa urbanística contenida en las citadas Normas, ajustando sus determinaciones a la realidad del día de hoy en cada área del municipio y procurando eliminar, en la medida que ello sea posible, situaciones normativas que puedan suponer agravios comparativos.

* A la fecha se han desarrollado una importante fracción de las determinaciones contenidas en la normativa municipal vigente, principalmente en lo relativo al desarrollo físico de las nuevas áreas previstas de crecimiento, por lo que procede promover nuevos espacios para el desarrollo urbano, tanto de carácter residencial como industrial, mediante un dimensionamiento adecuado a las expectativas existentes en la actualidad, dando con ello satisfacción a la demanda real que se está produciendo.

* Por último, la reciente aprobación de un nuevo marco general de ordenamiento urbanístico de rango superior, representado por el vigente Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, según Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, (en lo sucesivo LRSOU), obliga a la adaptación al mismo de los documentos de planeamiento municipal, produciéndose en esta revisión de Normas Subsidiarias dicha adaptación.

Por lo tanto, la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento pretende adaptar la clasificación, normativa de aplicación y delimitación de suelo a las condiciones y necesidades actuales, subsanando las carencias de las hasta ahora vigentes Normas y adecuando el planeamiento a la capacidad de gestión del Ayuntamiento y a las necesidades reales de crecimiento, y ello para un período de tiempo estimado en ocho años.

1.2.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

En consecuencia con lo indicado en el epígrafe anterior, tras un detenido estudio del contenido del planeamiento vigente en el municipio y de su de grado de desarrollo actual, considerando las necesidades e iniciativas expuestas por el Ayuntamiento y la Consejería de Política Territorial, y com-

patibilizando dichos intereses, viene a formalizarse el presente Documento de revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Prado.

Es por tanto en síntesis el objeto de este Documento, definir el modelo y dimensión del futuro marco de crecimiento municipal y la estrategia para acometer el desarrollo de la revisión del mismo, sin perjuicio de realizar un importante desarrollo normativo a determinados niveles, tales como los relativos a Usos del suelo y la edificación y Ordenanzas reguladoras, al considerarse elementos fundamentales en la definición del orden urbanístico de planeamiento municipal. En definitiva, se trata de definir, desde un principio, los parámetros básicos en que se va a mover la redacción de la revisión del planeamiento municipal hasta ahora vigente.

La propuesta de desarrollo municipal que aquí se presenta como la alternativa técnicamente más interesante, en función de los objetivos perseguidos, se plantea como techo máximo, es decir considerando los valores de los distintos parámetros contemplados como cifras máximas, que no conviene superar hasta que se proceda a la redacción de la siguiente revisión de Normas Subsidiarias.

La solución planteada se adopta con los criterios de racionalidad y flexibilidad, que se derivan de la respuesta técnica a los problemas detectados, así como de las negociaciones que se han establecido con los particulares afectados, al objeto de garantizar el desarrollo del suelo programado y, en definitiva, la ejecución de las determinaciones del nuevo planeamiento a definir. Por otra parte, el dimensionamiento que se efectúa no supone la realización de un desarrollo desproporcionado, en relación con la situación actual del municipio, tal y como quedará justificado mas adelante.

No obstante lo anterior, la presente propuesta de revisión Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, no se puede entender como un documento rígido e inflexible en sus determinaciones, sino abierto a sugerencias de todo orden al objeto de optimizar la solución final a la problemática urbanística presente. En particular, y casi con toda seguridad, será objeto de variaciones y mejoras derivadas de los diferentes criterios que se pongan de manifiesto, resultantes del período de exposición al público de este Documento de Planeamiento.

De acuerdo con las determinaciones del epígrafe b) del Artículo 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, toda revisión de Normas Subsidiarias de ámbito municipal, ha de clasificar el suelo en Urbano, apto para Urbanizar y no Urbanizable. Además deberá contener una precisa delimitación del ámbito territorial, de cada una de las distintas clases de suelo consideradas, estableciendo la ordenación del Suelo Urbano y de las áreas urba-

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

nizables que integran el conjunto del denominado Suelo apto para Urbanizar, así como las normas generales y específicas de protección a observar en el Suelo no Urbanizable.

1.3.- INICIATIVA DE LA REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS.

La presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento, se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de Villa del Prado que constituye, por lo tanto, la Administración actuante y promotora de la misma. De igual manera, se encargará de su tramitación hasta que ellas sean definitivamente aprobadas.

Efectivamente, el Ayuntamiento de Villa del Prado, en sesión ordinaria celebrada por la Corporación en Pleno el día 30 de diciembre de 1.991, acordó proceder a la revisión del planeamiento municipal, en virtud de las competencias propias municipales que otorga la LRSOU respecto a la formulación y tramitación del planeamiento municipal, según se determina en el Artículo nº 31 de dicha Ley, revisión que se integra en el presente documento para someterlo a su aprobación.

Será pues el citado Ayuntamiento quien impulse, y tramite, el expediente administrativo de revisión del planeamiento municipal, de conformidad con las previsiones de los Artículos 109 y 114 de la LRSOU, texto refundido de 1.992, según los cuales el Ayuntamiento es competente para proceder a la formulación de esta revisión. Una vez redactada y aprobada por el Ayuntamiento de Villa del Prado, la documentación pertinente será remitida a la Comunidad de Madrid, para su aprobación definitiva por parte del Consejo de Gobierno de la misma.

Sin embargo, la vigente legislación del suelo establece diferentes órganos de la Administración, con competencias en la aprobación de las distintas figuras de planeamiento, y en particular del planeamiento de rango municipal como es el que nos ocupa.

En efecto, mientras que el Ayuntamiento correspondiente tiene plena competencia en la impulsión, dirección y tramitación reglamentaria del planeamiento urbanístico, dentro de su ámbito municipal, existe un órgano urbanístico superior, en este caso el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, sobre el que recae la competencia de comprobar su adecuación a las determinaciones de rango superior, de la aprobación definitiva y, en consecuencia, de la entrada en vigor de toda revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Debido a la anterior circunstancia, es relativamente frecuente que, entre los distintos órganos que intervienen en el proceso de redacción y subsiguiente aprobación, de cualquier revisión de planeamiento municipal, existan diferencias de criterio a la hora de definir el modelo urbano de desarrollo más conveniente para el municipio. Es por esto por lo que se han mantenido diversas reuniones, con los departamentos competentes de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, al objeto de unificar los criterios de partida y de esta manera posibilitar la consecución de los objetivos previstos en el presente documento, sin merma de los respectivos criterios.

1.4.- MARCO LEGAL EN QUE SE INSCRIBE.

La presente revisión del planeamiento municipal se inscribe en el marco jurídico previsto para tal, en los Artículos 109 y 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992, por lo que a la tramitación que ha de efectuarse se refiere, y en los Artículos 77, 78 y 80.2. del citado cuerpo legal, y concordantes del Reglamento de Planeamiento de la referida Ley, en lo que respecta a su contenido técnico y documental.

En particular, la revisión de Normas Subsidiarias que se desarrolla en este documento se ajustará, en todos sus términos, a las exigencias y determinaciones contenidas en los siguientes textos normativos de rango superior :

* Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, según Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, (LRSOU).
* Reglamento de Planeamiento, según Real Decreto 2159/-1.978, de 23 de junio.
* Reglamento de Gestión Urbanística, según Real Decreto 3288/1.978, de 25 de agosto.
* Reglamento de Disciplina Urbanística, según Real Decreto 2187/1.978, de 23 de junio.
* Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, según Real Decreto 635/1.964, de 5 de marzo.
* Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, según Decreto 1006/1.966, de 7 de abril.
* Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana (Decreto 1006/1.966, de 7 de abril).

y, en general, cualquier otro reglamento, cuerpo normativo o disposición de observancia general que se pudieran emitir en desarrollo y aplicación de las anteriores reglamentaciones, en cuya cumplimentación se tendrá en consideración la denominada Tabla de Vigencias, promulgada por Real Decreto 304/1.993, de 26 de febrero, en ejecución de la Disposición Final única del Texto Refundido de la citada LRSOU, por la que se deroga la vigencia de determinados Artículos de los Reglamentos mencionados, en aras a su ajuste al nuevo texto normativo de la LRSOU.

Además de las reglamentaciones de aplicación de carácter estatal anteriormente indicadas, será de observancia la vigente normativa urbanística de aplicación específica en la Comunidad de Madrid, constituida básicamente por la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística (Ley 4/1.984, de 10 de febrero), la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid (Ley 10/1.984, de 30 de mayo), la Ley 9/1.995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, la Ley 10/1.991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente y el Decreto 65/1.989, de 11 de mayo, de la anterior Consejería de Agricultura y Cooperación, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

En todo lo no previsto por esta revisión de Normas Subsidiarias, se cumplirán las determinaciones correspondientes que les sea de aplicación, dentro de las contenidas en las citadas Leyes y Reglamentos que las desarrollan, teniendo en consideración el rango relativo establecido para cada una de ellas.

Por lo que se refiere al régimen del Suelo Urbano, y habida cuenta de que la Comunidad de Madrid, ni por sí misma ni a instancia del Ayuntamiento de Villa del Prado, ha estimado nada en contra, es de aplicación íntegra la determinación a que hace referencia la Disposición adicional primera, punto 3, sin perjuicio de establecer condiciones específicas para poder delimitar determinadas áreas de reparto en esta clase de suelo.

No será aplicable la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa, por incumplimiento de los plazos previstos para urbanizar o edificar, salvo que el Ayuntamiento de Villa del Prado acuerde específicamente su aplicación para la totalidad o parte del término municipal.

La presente Memoria descriptiva debidamente completada con el resto de los documentos necesarios, que integran esta revisión de Normas Subsidiarias, adaptados en lo posible a las sugerencias y alegaciones que se deduzcan de los distintos procesos de información pública a que se ha de someter, será el que definitivamente entre en vigor tras su aprobación, si ello así procede.

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas

1.5.- CONTENIDO DOCUMENTAL.

La Memoria de la presente revisión de Normas Subsidiarias, se compone de los siguientes epígrafes :

* **INFORMACION**, sobre el medio físico y urbano del municipio en la actualidad, las condiciones urbanísticas hasta ahora vigentes, y las características de la población, de sus asentamientos y sus actividades.

* **DIAGNOSTICO**, resumen de la situación actual como resultado del estudio de la problemática local, según los parámetros de información anteriormente indicados.

* **MEMORIA JUSTIFICATIVA**, con indicación de los criterios y objetivos perseguidos con el nuevo planeamiento municipal, derivados del estudio de la situación existente y de las variables que se hace necesario reajustar, así como la justificación a las alternativas estudiadas, las características del planeamiento propuesto y el procedimiento para su gestión. Como último apartado se incluirá, previo paso de los períodos de información pública, la relación de alegaciones recibidas a la presente revisión de Normas y sus correspondientes respuestas justificadas.

* **SOLUCION ADOPTADA**, como expresión de las decisiones tomadas, después del estudio pormenorizado anterior, y desarrollada de manera independiente para las distintas clases de suelo consideradas.

* **PLANOS DE INFORMACION**, que constituye el soporte gráfico incluido en el presente documento, relativo a la información de tipo general antes indicada. En particular, los planos de información incluidos en la presente revisión son los siguientes :

Plano nº 1 (I.1).- Ambito municipal y topográfico general.
Plano nº 2 (I.2).- Vegetación existente.
Plano nº 3 (I.3a).- Diagnóstico del medio físico. (vegetación natural y cultivos).
Plano nº 4 (I.3b).- Diagnóstico del medio físico. (geología y geomorfología).
Plano nº 5 (I.4).- Catastral del término municipal.
Plano nº 6 (I.5).- Parcelario.(Casco Urbano y Ensanche).
Plano nº 7 (I.6).- Areas y elementos urbanos de interés.
Plano nº 8 (I.7).- Usos y Tendencias.
Plano nº 9 (I.8).- Infraestructuras comarcales.

Esta revisión de Normas Subsidiarias contiene, además de los anteriores, los siguientes documentos :

* **NORMAS URBANISTICAS**, que incluyen las disposiciones de carácter general y las relativas al desarrollo y tramitación del planeamiento propuesto en las distintas clases de suelo, el régimen general del suelo, lo usos autorizados en el mismo, así como las normas generales y específicas de aplicación para cada clase de suelo, la normativa de tipo general a observar en las obras y proyectos de edificación y urbanización y, por último, las normas generales de protección.

* **PLANOS DE PROYECTO**, con expresión de la ordenación y fórmulas de gestión de la totalidad del suelo ordenado, realizados a escala adecuada, en los que se expresan gráficamente las determinaciones contempladas en la presente revisión de Normas Subsidiarias. En particular, los planos de información incluidos en la presente revisión son los siguientes :

Plano nº 10 (P.1a).- Clasificación del Suelo.
(zona norte del término municipal).
Plano nº 11 (P.1b).- Clasificación del Suelo.
(zona sur del término municipal).
Plano nº 12 (P.2a).- Gestión de Suelo.
(Centro, UE-1 a UE-23 y S-01 a S-03).
Plano nº 13 (P.2b).- Gestión de Suelo.
(Encinar del Alberche, UE-24 y Sector-04).
Plano nº 14 (P.2c).- Delimitación del P.O.N.P. "Las Hoyas".
Plano nº 15 (P.3a).- Ordenanzas en Suelo Urbano.
(Centro, UE-1 a UE-23 y S-01 a S-03).
Plano nº 16 (P.3b).- Ordenanzas en Suelo Urbano.
(Encinar del Alberche, UE-24 y Sector-04).
Plano nº 17 (P.3c).- Zonificación del P.O.N.P. "Las Hoyas".
Plano nº 18 (P.4).- Alineaciones y Protección.
(Casco urbano y Ensanche).
Plano nº 19 (P.5).- Red viaria.
(Casco urbano y Ensanche).
Plano nº 20 (P.6a).- Alcantarillado y distribución de agua.
(Casco urbano y Ensanche).
Plano nº 21 (P.6b).- Alcantarillado.
(Encinar del Alberche, UE-24, S-04 y P.O.N.P. "Las Hoyas").
Plano nº 22 (P.6c).- Red de distribución de agua.
(Encinar del Alberche, UE-24, S-04 y P.O.N.P. "Las Hoyas").

*** CATALOGO DE BIENES A PROTEGER**, que recoge los edificios, elementos, construcciones y conjuntos de interés, a los que se les aplicarán los regímenes especiales de protección indicados en el documento correspondiente de esta revisión de Normas Subsidiarias. En este documento se incluyen dos planos, que indican la situación de los distintos elementos que han sido incluidos en el Catálogo

Plano nº 1 (C.1).- Catalogación y Protección.
(zona del Casco urbano y Ensanche)

Plano nº 2 (C.2).- Catalogación y Protección.
(zona exterior al Casco urbano y Ensanche)

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

CAPITULO 2º

INFORMACION

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

CAPITULO 2º.- INFORMACION

2.1.- INTRODUCCION.

El presente capítulo de la Memoria tiene por objeto procurar una suficiente información, sobre el estado actual del territorio de Villa del Prado en lo relativo al medio físico y urbano, a la población y las actividades económicas que desarrolla, al planeamiento urbanístico vigente hasta la fecha y que se modifica con esta revisión de Normas Subsidiarias y, por último, a la definición y estado actual de las infraestructuras básicas existentes.

Con la información recabada, se establece un estudio del crecimiento previsto en el municipio en base a la valoración del medio físico, a la evolución demográfica que, a su vez, determinará una proyección de la dinámica de crecimiento urbano, y definirá la capacidad residencial necesaria para acoger su desarrollo, y las propuestas de actuación de iniciativa pública.

Es decir, se trata de obtener los datos que se consideran útiles a efectos de enfocar la presente revisión de Normas Subsidiarias, y de exponerlos de forma estructurada, y de disponer de elementos de juicio suficientes para, tras su análisis, definir los criterios básicos para resolver la problemática generada y orientar la nueva ordenación durante el proceso de revisión.

La información documental escrita será completada con los denominados Planos de Información, que se incluyen al final de la presente Memoria, y que consta de los siguientes :

Plano nº 1 (I.1).- Ambito municipal y topográfico general . . . E: 1/25.000
Plano nº 2 (I.2).- Vegetación existente . . . . . E: 1/25.000
Plano nº 3 (I.3a).- Diagnóstico del Medio Físico
(vegetación natural y cultivos) . . . . . E: 1/25.000
Plano nº 4 (I.3b).- Diagnóstico del Medio Físico
(geología y geomorfología) . . . . . E: 1/25.000
Plano nº 5 (I.4).- Catastral del término municipal . . . . . E: 1/25.000
Plano nº 6 (I.5).- Parcelario.
(Casco Urbano y Ensanche) . . . . . E: 1/5.000
Plano nº 7 (I.6).- Areas y elementos urbanos de interés . . . . E: 1/4.000
Plano nº 8 (I.7).- Usos y Tendencias . . . . . E: 1/ 5.000
Plano nº 9 (I.8).- Infraestructuras comarcales . . . . . E: 1/50.000

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes - COMUNIDAD DE MADRID

2.2.- ENTORNO COMARCAL.

El municipio de Villa del Prado se encuentra situado en el cuadrante suroeste de la provincia de Madrid, limitando con la de Toledo por sus bordes este, sur y oeste. Al nor-este limita con el término municipal de Aldea del Fresno y al nor-oeste con el de San Martín de Valdeiglesias. Al sur y al este linda con Santa Cruz del Retamar, al oeste con Almorox, ambos municipios de la provincia de Toledo. A su vez, la práctica totalidad del lindero oeste está constituido por el cauce del río Alberche. En realidad, toda la comarca se halla en la importante cuenca hidrográfica de este río, que relaciona básicamente a la misma.

El ámbito comarcal en donde se sitúa Villa del Prado está compuesto por un territorio básicamente ondulado, cuando no accidentado, propio del altiplano de la sub-meseta sur. Cuenta con una morfología suavemente ondulada que se hace abrupta conforme nos aproximamos hacia el norte y el oeste. El substrato geológico básico se expresa en el epígrafe siguiente.

La principal vía comarcal, dentro de las mas próximas, está constituida por la carretera nacional N-V (de Madrid a Extremadura), de la que parte la comarcal M-507 (de Navalcarnero a la M-501 por Villa del Prado), que constituye el principal acceso al municipio. La otra carretera por la que se puede llegar a Villa del Prado es al comarcal M-501 (de Alcorcón a Plasencia por San Martín de Valdeiglesias), si bien esta presenta un trazado mas sinuoso y, en lo que se refiere a la comunicación del municipio con la capital, su uso parece menos recomendable. Estas dos carreteras comarcales se encuentran bajo la jurisdicción de la Dirección General de Carreteras, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, formando parte integrante de su denominada Red Principal (la M-501) y de la Secundaria (la M-507) según la nueva nomenclatura de la red de carreteras de la provincia.

Estos tres ejes viarios estructuran básicamente la red de comunicaciones terrestres, que relacionan Villa del Prado con los núcleos urbanos de su entorno y con el término municipal de Madrid. Al margen de los anteriores, la carretera comarcal M-540 (de Villa del Prado al límite de la provincia), y perteneciente a la denominada Red Local de carreteras de la Comunidad de Madrid, comunica Villa del Prado con Almorox.

A pesar de que el municipio limita con otros cuatro, tal y como se ha indicado, aparte de los ejes mencionados en el párrafo anterior, no existe una estructura viaria que los relaciones, salvo caminos rurales poco aptos para el tráfico rodado y aún peatonal. Esta circunstancia, junto con el

hecho de no disponer de línea de ferrocarril, hace que las comunicaciones existentes no sean las mas adecuadas para favorecer el desarrollo urbano del municipio

En efecto, toda vez que su posición respecto a las grandes vías comarcales de comunicación es marginal, y que Villa del Prado se encuentra bastante alejado de la capital, en torno a los 60 Km., no ha sufrido el negativo influjo que, desde la centralidad de Madrid, ha afectado a todos los pueblos de la corona sur metropolitana, y cuyo máximo exponente de crecimiento, como ciudades dormitorio, ha alcanzado a Leganés, Getafe, Móstoles, Alcorcón y Fuenlabrada, municipios todos ellos fuera del área de influencia de Villa del Prado.

Al no haber participado de este crecimiento absolutamente destructor, Villa del Prado ha permanecido dentro de su marco comarcal, como un área territorial ligada a las labores agrícolas que le han sido tradicionales. En efecto, históricamente el término ha sido, y continua siendo en la actualidad, un municipio en donde la base económica es la agricultura, tanto de secano como de regadío en las fértiles zonas de vega situadas en sus bordes este y sur. Este hecho y la falta de suelo adecuado para un uso específicamente industrial, a condicionado el desarrollo de estas otras actividades, y como consecuencia de las terciarias, limitando a su vez el crecimiento residencial, que se encuentra influenciado por un uso mixto con abundante presencia pequeños patios, almacenes o garajes, anejos a las viviendas, destinados a guarda de útiles y maquinaria precisos para el desarrollo de la actividad agrícola citada y a almacenamiento de productos derivados de ella. Esta situación ha conducido con frecuencia a una tipología edificatoria en bloque, formando manzanas compactas, pero con construcciones de dos alturas en general.

Junto a esta peculiar especialización residencial han aparecido, tímidamente al comienzo pero hoy con más fuerza, iniciativas de promociones destinadas a residencia unifamiliar, que tienen su máximo exponente en las urbanizaciones ubicadas en los bordes norte y este del municipio.

A continuación se adjunta copia del plano oficial de carreteras de la Comunidad de Madrid, editado por la extinta Consejería de Transportes, hoy de Obras Públicas, Urbanismo Y Transportes, en lo que se refiere a las vías de comunicación existentes en la comarca.

Es de mencionar que, según los últimos aforos de tráfico disponibles, obtenidos en el pasado año 1.995, la IMD (intensidad media diaria) de la carretera M-507, ya pasado el casco urbano de Villa del Prado, asciende a 1.267 vehículos ligeros y 204 pesados, mientras que en la M-

540 es de 316 ligeros y 51 pesados. También se adjunta copia de estos planos oficiales de aforo.

2.3.- EL MEDIO FISICO.

El presente epígrafe pretende, a partir del estudio pormenorizado de las variables que conforman el medio físico del municipio, poder establecer las pautas para definir una serie de áreas internamente homogéneas y claramente diferenciadas entre sí que, en función de sus características específicas, definan por sí solas el tipo de actuación que a llevar a cabo en ellas. Para ello se ha tenido en cuenta, básicamente, la información que al respecto se expresa en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Madrid.

Sin embargo, y a pesar de que este Plan marca unas directrices generales de actuación, la información ha tenido que completarse ampliamente, e incluso reelaborarse en algún caso, con objeto de llegar a una mayor concreción de las áreas de diagnóstico.

Los elementos representativos del medio físico que se han estudiado han sido, principalmente, la geología y geomorfología del territorio, su vegetación natural y cultivos, así como la fauna asociada a ellos, la productividad de los suelos. Por último se considera la influencia de la red fluvial superficial y los cauces subterráneos y acuíferos existentes.

Estos elementos conforman por sí solos los recursos naturales presentes en la zona, por lo que la interacción entre todos ellos sirve para definir el objetivo de este análisis, es decir la obtención de áreas de diagnóstico, conducentes a la elección del modelo de ordenación y desarrollo, que suponga el más racional aprovechamiento del territorio compatible con la adecuada conservación de sus valores intrínsecos.

A continuación se describen someramente los recursos naturales, con los que cuenta el término municipal de Villa del Prado, así como las principales características de los mismos.

2.3.1.- OROGRAFIA Y TOPOGRAFIA.

El territorio de Villa del Prado forma parte de la cuenca hidrográfica del río Tajo, y en particular de la sub-cuenca del Alberche, importante afluente del primero, conformando áreas de topografía variable cuyas

altitudes absolutas están comprendidas entre un máximo de 879 m. y un mínimo de 450 m.

Su relieve se caracteriza por ser ondulado, aunque a veces pasa a ser relativamente accidentado, con la presencia de abundantes cerros si bien de pequeña altitud relativa, (Cerro Crespo, Cerro del Molino, Cerrito de la Cruz, Alto de los Parrales, Cerro del Rollo, etc, por citar solo los mas próximos al casco urbano). En todo caso, las cumbres existentes habitualmente presentan una acusada planitud, arrancando de ellas laderas con inclinaciones en general bastante suaves. Estas alturas delimitan entre sí terrenos mas o menos llanos, por los que circulan arroyos que van a desaguar en última instancia, en el citado cauce principal constituido por el río Alberche. Las cotas más altas se localizan al nor-oeste del término municipal, en el paraje denominado de la Coneja, presentando una altitud absoluta de 879 m. A partir de este área las cotas disminuyen paulatinamente, en dirección sur y este, hasta llegar al fondo del valle y las zonas de llanura susceptibles de inundación por parte de las aguas del río Alberche, situados a unos 450 m. de altitud absoluta media.

En todo caso, el terreno no presenta una configuración abrupta, sino que las pendientes suelen ser moderadas. En efecto, en la llanura aluvial que conforman las terrazas circundantes al cauce actual, no se sobrepasan pendientes del orden de los 7°, presentándose inclinaciones aún mas suaves en las márgenes del río. El perfil del cauce es el típico de un río con un relativo grado de madurez, dibujando una forma en U bastante abierta. Este hecho es debido a que la carga fluvial arrastrada va siendo depositada por las aguas, de manera mas o menos uniforme a lo largo de su desarrollo, formando playas fluviales que tienden a nivelar aún más las diferencias topográficas originales.

Las máximas pendientes se localizan al nor-oeste del territorio municipal, en las ladera de La Coneja, cuya topografía más abrupta hace que sea aprovechada por ciertos arroyos intermitentes, y en todo caso de poca importancia, que van a desembocar al valle del río Alberche siendo gregarios de él.

2.3.2.- LITOLOGIA.

Fisiográficamente, el municipio forma parte de la unidad definida como Campiña, concretamente se puede incluir dentro de la denominada "Campiña sensu stricto", unidad de la Zona de Transición, situada entre los relieves de las últimas estribaciones y piedemonte del Sistema Central y la Depresión del Tajo.

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas

Desde un punto de vista litológico, Villa del Prado se ubica en la línea de contacto y división, entre los materiales cristalinos propios de la Sierra de Guadarrama y los terciarios típicos del Mioceno. Esta estructura litológica diferencial va a conformar diferentes tipos de hábitats, y por tanto diferentes microclimas, que dotan al territorio estudiado de una gran variedad morfológica.

Los terrenos del municipio se sitúan en plena Fosa del Tajo, en un área con la estructura típica de la facies Madrid, aproximadamente con 490 metros de altitud media. Ya se ha indicado que el territorio municipal presenta un aspecto suavemente ondulado, alomado, bastante alejado de la monótona llanura que ofrece el paisaje típico situado mas hacia el este de la provincia.

La discordancia puesta de manifiesto en los microclimas de la zona, también se haya presente en lo referente al tipo de materiales, que constituye el substrato del terreno en estudio. Así, al nor-oeste del municipio, abundan materiales silíceos de tipo magmático y/o metamórfico, constituidos por algunos granitos y sobre todo gneises, como corresponde a la morfología típica del límite sur-occidental de la Sierra de Guadarrama.

En general, y para todo el ámbito del término municipal, por debajo de la cota absoluta 400 m. se encuentran amplias masas compactas de rocas magmáticas o hipogénicas, con predominio prácticamente total de los granitos, sobre las que parcialmente se asienta un estrato cristalino constituido por gneis, que en este caso desaparece a unos 1.100 m. de distancia del cauce del Alberche.

El resto del territorio se estructura sobre terrenos conformados en el período Mioceno-Vindoboniense (facies Sarmatiese), situados directamente encima de las rocas indicadas anteriormente y contiene materiales detríticos depositados en el Terciario, constituidos fundamentalmente por cantos y arenas, con presencia de arcillas y limos mas superficiales. Sobre ellos, en los espacios que conforman las riberas y terrazas fluviales ubicadas en las proximidades del cauce del río Alberche, se encuentran materiales de procedencia diluvial, con un claro predominio de gravas y arenas gruesas, que en la actualidad resultan explotados aisladamente en ciertas áreas del territorio, al objeto de obtener áridos rodados para su utilización en construcción, si bien no se trata de una actividad que tenga una apreciable repercusión, en la estructura económica y productiva del municipio de Villa del Prado.

Por último, en las márgenes del río Alberche, y como consecuencia de los depósitos fluviales originados por él y sus numerosos cauces

gregarios, aparecen los materiales mas modernos del substrato, de procedencia aluvial y edad cuaternaria. Esta franja aluvial dispone de una anchura aproximada de 500 m., con su eje en coincidencia con el correspondiente al cauce del río Alberche.

En resumen, este área del municipio se conforma como una llanura relativamente poco degradada, producida por el encajamiento fluvial del río Alberche, que va dejando sobre ella pequeñas zonas de vaguada ocupadas por vegas y terrenos de regadío, dedicados preponderantemente a la explotación de huertas y constituyendo así una de las bases, en realidad la mas tradicional e importante, de la estructura productiva del municipio de Villa del Prado.

Se incluyen a continuación copia de los cortes geológicos del subsuelo que afectan a la comarca, realizados a escala vertical 1/10.000 y horizontal 1/50.000, previo esquema indicativo de la situación en planta de los mismos, en donde se aprecia la situación relativa de los materiales y depósitos indicados, con expresión de la potencia de cada manto. La documentación pertenece a la Hoja nº 580, del Mapa Geológico de España, editado por el Instituto Geológico y Minero de España.

2.3.3.- EDAFOLOGIA.

En general, la naturaleza geológica del cualquier territorio rige su morfología y, junto con el clima, es factor determinante de la formación de los suelos y, en definitiva, de su vegetación y de sus posibles usos. Desde este punto de vista, subrayamos algunos aspectos geológicos de la zona, además de su encuadre general.

El conjunto considerado está asentado en la Rampa de Madrid, que comprende las facies detríticas de borde, compuesto por arcosas feldespáticas resultado de la sedimentación, de origen mecánico, de los relieves graníticos y metamórficos de la Sierra del Guadarrama. La datación de estas facies detríticas que jalonan los bordes de la semi-cubeta sedimentaria del Tajo es Miocena, del Burdigalense superior al Vindoboniense superior.

Los suelos presente en el municipio son variables, como corresponde a su condicionamiento geológico de procedencia y posición fisiográfica.

En efecto, como consecuencia natural de la discordancia existente en los materiales constitutivos del substrato, se conforman distintos tipos de suelo. Así en el sector nor-oeste del territorio municipal, cuyo substrato está constituido por rocas bastante duras y por ello de difícil alteración, y con una vegetación a base de Quercur y matorral, que ha aportado escasa materia orgánica, los suelos presentes son de poca profundidad y con texturas granulares ligeras.

A medida que avanzamos hacia las riberas del río Alberche y afluentes, los suelos se van enriqueciendo en materia orgánica y en profundidad. En estas zonas los suelos están constituidos por sedimentos recientes, con buena capacidad productiva, y se dedican principalmente a cultivos de regadío y huera, tal y como se ha indicado anteriormente.

Los suelos absolutamente predominantes son la tierra parda meridional sobre arcosas. son suelos silíceos, de textura arenosa o franco arenosa y pobre en bases. De perfil A(B)C, con un horizonte A muy poco desarrollado, en el que las condiciones estivales adversas dificultan y paralizan los procesos de humificación. Son bastante profundos, superando casi siempre los 40 cm., ligeros, en ellos el paso de horizontes queda poco claro. el pH es moderadamente ácido, la capacidad de cambio baja, de 10 a 30 meq. por 100, ya que la arcilla es de tipo illítico, micas y cloritas, predominando el calcio de cambio sobre las demás bases en el complejo de cambio, en el que el grado de saturación no alcanza mucho más del 60%. El contenido de fósforo, nitrógeno y calcio asimilables es bajo, tan solo el potasio

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas

alcanza valores medios. En la arena predomina la fracción gruesa sobre la fina y, en muchas ocasiones, en la fracción fina la arcilla alcanza valores superiores al limo. Se suelen utilizar con buen rendimiento para el cultivo de cereales.

2.3.4.- HIDROGRAFIA.

La red hidrográfica superficial forma parte de la cuenca del río Alberche, afluente del Tajo por su margen derecha, que constituye el principal caudal hidrográfico de la zona, y la única corriente de agua permanente del municipio. El resto de la cuenca está formado por numerosos arroyos que atraviesan el territorio, en general de reducido caudal y con carácter intermitente, de los cuales los de mayor entidad son los denominados Arroyo de Cerro Molino, del Descansadero, de Arrofresno, del Reguero, del Espadañal, de Valdegatos, de Arrelobos, del Hoyo, de Parrales, de Cordobilla y del Tejar entre otros.

El río Alberche es el último afluente del Tajo que discurre por la provincia de Madrid, proviniendo sus caudales directamente de la próxima Sierra de Gredos, hecho que posibilita que, a su entrada a la provincia, la calidad del agua natural sea bastante aceptable. Sin embargo, a causa de los embalses de San Juan y de Picadas, el río es remansado, lo que provoca un deterioro en su calidad acuícola, derivado de vertidos de los núcleos de población y urbanizaciones perimetrales existentes en sus proximidades. En cualquier caso, aún así las aguas permanecen en niveles aceptables de calidad en su recorrido por Villa del Prado, e incluso a su salida del territorio provincial, pudiendo ser utilizadas con total garantía para los usos agropecuarios característicos del municipio.

Por otra parte, aunque la hidrografía superficial sea escasa, si bien relativamente caudalosa en el caso del Alberche, la hidrografía subterránea presenta una mayor importancia. Así, en el ámbito territorial municipal aparecen extensas zonas ricas en acuíferos subterráneos, localizadas sobre los mencionados materiales detríticos procedentes del Terciario. En efecto, estos acuíferos están formados por la existencia de varios niveles permeables del substrato superficial, compuestos de arenas y gravas, junto con la presencia de capas mas profundas constituidas por sedimentos detríticos (con bancos de arcillas y limos impermeables), que impiden la infiltración y pérdida de las aguas situadas directamente encima de ellos.

Estas aguas subterráneas circulan por una serie de canales naturales formados por movimientos del cauce del río, a un lado y otro del valle, y hoy abandonados por él. Estos paleocanales están constituidos por

arenas y cantos rodados, evitando que las aguas del río Alberche se encaucen en la llanura aluvial al disminuir la pendiente y, por tanto, la velocidad del agua en el río Además, los terrenos municipales situados directamente en conexión con el nivel freático de dicho río, se aseguran la recarga acuífera del sistema localizado en estos parajes. El acuífero básico del área presenta un nivel piezométrico que se sitúa en torno a los 435-445 metros, por lo que las captaciones que exploten este sistema acuífero deberán rebasar, en algunos metros, la cota piezométrica indicada si se desean obtener caudales rentables.

En general, las características geológicas del substrato, determinan las condiciones en las que se presentan las aguas subterráneas. En los materiales detríticos de la facies Madrid existen aguas con buena calidad. Los acuíferos se localizan en los niveles de arenas más groseras (irregulares), situadas en medio de las arcosas y arcillas. La profundidad a la que aparece el agua en los sondeos practicados en estos acuíferos es variable, dado el carácter también alternante e irregular de las arcillas, arcosas y arenas que constituyen la facies Madrid.

En el caso particular que nos ocupa, la calidad físico-química del acuífero terciario, es suficientemente buena y en general adecuada incluso para su consumo humano y bebida, en algunos casos previo tratamiento básico de cloración, pudiendo permitir la proliferación de cultivos de regadío a ambos lados del río, así como la reconversión de cultivos de secano en regadío en ciertas zonas del municipio. En la parte sur-oriental del municipio, es donde se registran las aguas de mejor calidad, en consonancia con lo anteriormente indicado.

Debido a la litología presente que lo posibilita, el acuífero es poco vulnerable a la contaminación; sin embargo deben tomarse precauciones en los vertidos de aguas residuales y en los emplazamientos de vertederos de residuos sólidos. En especial, se cuidará la ejecución y trazado del emisario general del municipio, a construir una vez definitivamente implantada la Estación Depuradora de Aguas Residuales, cuyo comienzo de prevé de manera inmediata.

En relación con las extracciones de áridos, se puede significar que son pocas las explotaciones existentes de este tipo, localizándose la más relevante al sur del territorio, cerca del denominado poblado del Alamín. En cualquier caso, este tipo de actuaciones supone una afección importante, en los terrenos situados en las proximidades y márgenes de los cauces. Esta acción ha sido realizada de forma irracional e indiscriminada en la última década, si bien se ha limitado algo en los cuatro últimos años, con extracciones de varios cientos de miles de m^3. anuales, lo que ha dado lugar

al destrozo total de muchos Km. de cauce. El escaso control de la Comisaría de Aguas del Tajo, que es el organismo encargado de las concesiones, ha propiciado un sistema de explotación cuyo único objetivo ha consistido en la consecución de la mayor rentabilidad económica, tanto por parte de la Administración local como del concesionario.

El resultado ha sido muy negativo, afectando gravemente a ambas márgenes del río, cuyas riberas están salpicadas de lagunas artificiales ocasionadas por las extracciones, realizadas sin ordenamiento alguno ni limitaciones dimensionales. Tampoco se ha tratado de regenerar las condiciones primitivas, por medio de tratamientos de adecuación posteriores a las explotaciones ya realizadas. En ocasiones aún permanecen rastros de instalaciones y maquinaria utilizadas en las explotaciones, que han sido abandonados a la intemperie, acentuando aún más el carácter de desolación de un paisaje tradicionalmente caracterizado como rico y fértil y con relativos valores naturales y medio ambientales.

2.3.5.- CLIMATOLOGIA.

La estación pluviométrica de Navalcarnero, situada a unos diecinueve kilómetros al este de la divisoria municipal de Villa del Prado con Aldea del Fresno, y a poco más de su casco urbano, nos ofrece unos datos que podemos considerar como representativos y aceptables, a falta de otros aforos más próximos y de la relativa homogeneidad territorial que se presenta en la comarca, y que arrojan unos valores de pluviometría total anual de 529,50 mm.

La pluviometría media anual presenta una distribución bastante uniforme desde noviembre a mayo, siendo algo más baja en la primera mitad del otoño, por lo que mas del 60% del total de lluvia se recoge en invierno y primavera. En verano, como es habitual, la pluviometría desciende más de 75% con relación a la presente en cualquier otra estación. Durante el período comprendido entre noviembre y mayo, la pluviometría media mensual es bastante homogénea, oscilando entre los 40,7 mm. de enero y los 50,1 de abril. En octubre desciende a 37,3 mm., mientras que en julio y septiembre oscila en torno a lo 30 mm. El mes más seco es julio, con tan solo 8,3 mm. La distribución estacional de las precipitaciones se refleja a continuación :

-Precipitación en invierno	13,9 mm. ...	30,7%
-Precipitación en primavera	138,9 mm. ...	31,4%
-Precipitación en verano	51,6 mm. ...	11,6%
-Precipitación en otoño	116,4 mm. ...	26,3%

Por lo que se refiere el régimen térmico, la temperatura media anual es de 13,6 ºC, con valores medios que oscilan entre los 24,7 ºC de julio y los 5,6 ºC de enero. La temperatura anual media de las máximas es de 20,0 ºC, dándose la media de las máximas más alta en julio, con 32,2 ºC. La temperatura anual media de las mínimas es de 8,3 ºC, dándose la media de las mínimas más bajas en enero, con 1,3 ºC. El período normal libre de heladas se sitúa entre el 22 de abril y el 28 de octubre.

Por lo demás, existe práctica ausencia de precipitaciones en forma de granizo, la nieve se presenta de manera muy ocasional y cuando lo hace es de forma bastante limitada y el grado de soleación es suficiente para garantizar un desarrollo vegetativo normal.

En cuanto a la evapo-transpiración potencial (E.T.P.) se refiere, los datos de la estación climatológica de Navalcarnero ofrecen un valor de 759,2 mm. La distribución es análoga a lo largo del año, por lo que al ser este un parámetro más utilizable agrícolamente, refleja las necesidades estivales de agua para la explotación de los cultivos.

2.3.6.- VEGETACION Y FAUNA ASOCIADAS.

Esta zona, junto con la parte oriental de la provincia, se corresponde con el piso bioclimático de tipo mesomediterráneo, es decir, con áreas cuya precipitación media anual se encuentra entre 400 a 550 mm. (seco, inferior y medio). Sin embargo, hay un cambio en los ombroclimas del nor-oeste de Villa del Prado, aumentando las precipitaciones medias hasta los 550-1.000 mm./año, (seco superior y sub-húmedo). Este hecho va a ocasionar ciertos cambios en el cortejo florístico de los ecosistemas existentes.

En consonancia con lo anterior, la vegetación queda enclavada, en cuanto a las series climatófilas se refiere, dentro de la serie meso-supramediterránea guadarrámico-ibérica, silicícola de la encina (Junipero oxycedri y Quercetum rptundifoliae), cuya vegetación potencial son los encinares silicícolas de ombroclima seco o subhúmedo inferior. Dentro de esta serie, se corresponde a su faciación matritense sobre castrados detríticos de arenas.

Por otra parte, siguiendo dentro de esta clasificación fitosociológica, algunos terrenos situados siguiendo los arroyos, están ocupados por vegetación riparia, encuadrada dentro de las series edafófilas y desarrollada en un medio relacionado con el agua. Dicha comunidad forma parte de la serie riparia sobre suelos silíceos arenosos (tales como Querco pryrenai-

cae, Fraxinetum; Galio broteriani, Alnetum; Rubo corylifolii, Salicetum atrocinerae, etc.), cuya vegetación potencial son las fresnedas y saucedas meso-mediterráneas.

En los terrenos considerados, cuya vegetación potencial sería como ya se ha indicado un encinar, caracterizado por poseer un sotobosque pobre en arbustos y lianas o carrasca, tan solo se pueden encontrar actualmente algunas de las etapas seriales de dicha clímax, o dicho de otra manera, etapas regresivas producidas por la alteración antrópica del medio natural, siendo la más extendida las comunidades asentadas sobre cultivos de cereal en secano, en las que se desarrolla una asociación meseguera particular.

Por lo que respecta a la serie riparia, también alterada radicalmente, es frecuente encontrar tan solo comunidades herbáceas, normalmente sin arbolado y pocas veces con matorral, muchas veces limitada al borde de las parcelas cultivadas y caminos.

Además, la interacción de los factores climatológicos, hace que la vegetación dominante esté representada por encinares evolucionados y maduros. Es la encina el árbol que representa unos mayores índices de resistencia a la xerofilia y a la continentalidad. Ecológicamente, el valor protector de la encina es considerable, por su función creadora de suelos óptimos y por la densidad de su cubierta y biomasa. La regulación de escorrentías y la recarga de acuíferos subterráneos, son máximas en el encinar denso. La importancia de esta función aumenta, si consideramos que suele ocupar áreas semi-áridas o de clima continental extremado, donde llega a representar la vegetación climácica.

Estas masas forestales se encuentran distribuidas por prácticamente todo el área oeste del municipio, rodeando a las promociones residenciales de ocupación estacional denominadas "El Encinar del Alberche" y "San Francisco de Meredo", así como en la actuación inicialmente ilegal de "Las Hoyas". También se encuentra una importante mancha, bastante bien conservada, en las riberas del Alberche y en las proximidades del Hospital Geriátrico existente al sur-este del municipio.

Cuando el encinar natural no es aclarado por la intervención humana, aparece acompañado de otras especies vegetales, como el enebro de la miera (Juniperus oxycedrus), cada vez más escaso en la provincia de Madrid, por sus requerimientos lumínicos y de substrato. Esta especie presenta una importante adaptación a la aridez, junto con el Juniperus communis, la otra especie de enebro, si bien menos abundante en nuestra área de estudio.

Además de las ya indicadas, las especies que forman parte del cortejo florístico del encinar son, entre otras, la coscoja (Quercus coccifera), la bonetera (Santolina rosmarinifolia), el torvisco (Daphne gnidium) y la esparraguera (Asparagus acutifolius).

La degradación progresiva del encinar hace que especies invasoras ocupen parte de su territorio, formando amplias zonas de matorral a base de romero, (Rosmarinus officinalis), jara pringosa (Cistus ladanifer), tomillo (Thymus mastichina), lavanda (Lavandula stoechas pedunculata) y numerosos arbustos de tipo leguminoso tales como la retama blanca (Retama sphaerocarpa) en zonas bajas, o la retama negra (Cytisus scoparius) en altitudes mayores.

Respecto a la fauna sustentada en este ecosistema destacan, entre los mamíferos, el conejo, jabalí y la gineta, y entre las aves más representativas el carbonero común, paloma torcaz, pito real, abubilla, rabilargo, pinzón común, urraca, etc., , así como rapaces de gran valor por su actual estado de regresión, tales como el águila imperial y el buitre común (solamente en la zona de las Hoyas).

Las etapas de degradación más avanzadas se corresponden pues, con masas más o menos amplias de estas especies vegetales, tendentes a ser uni-específicas. Así, aparecen masas de matorral puro a base de tomillares, jarales o romerales.

En amplias zonas del territorio en estudio, el encinar se ve modificado de manera originariamente artificial en su estructura, en beneficio de un mayor aprovechamiento agrícola o ganadero. Es el caso de las dehesas, que constituye el ecosistema artificial que mejor guarda el equilibrio hombre-entorno, permitiendo la proliferación de unos pastos o terrenos de labor de gran productividad, sin producir una excesiva alteración en el sistema.

En ocasiones, y en pequeñas áreas del término (Véase el plano de vegetación natural y cultivos) se han realizado repoblaciones forestales a base sobre todo de pino piñonero (Pinus pinea) y pino negral (Pinus pinaster), que sustentan a una avifauna característica (Pico picapinos, búho chico, carbonero garrapinos, herrerillo crestado, trepador azul, etc.).

El otro ecosistema abundante en la zona es el integrado por los bosques de galería, en las riberas del Alberche y ArroFresno principalmente. Esta galerías van bordeando los cauces y conforman un tipo de vegetación especializada, a las condiciones respectivas de fertilidad de los suelos, humedad edáfica (inclusive en encharcamientos) y alta exposición

solar del nuevo sistema. Las especies que integran estas zonas riparias son el chopo o álamo negro (Populus nigra), el álamo blanco (Populus alba), fresno (Fraxinus angustifolia), sauces (Salix alba y Salix atrocinerea), juncos (Scirpus holoschoenus), cañas (arundo donax), carrizos (Phragmites australis), espadañas (Tipha latifolia) y una larga relación de plantas aromáticas terrestres y acuáticas. Entre la avifauna sustentada por este tipo de vegetación altamente especializada, destacaremos la oropéndola, curruca capirotada, pito real, pájaro moscón y el martín pescador como especies mas representativas.

Por último cabe describir el territorio ocupado por los cultivos agrarios y destinados a aprovechamiento ganadero, localizados irregularmente a lo largo del término municipal, en especial en toda la mitad sur del mismo. Estas áreas se dedican generalmente a cultivos de secano (labor intensiva, vid y olivo), de productividad media y acordes con el paisaje general, zonas de pasto en las ya mencionadas dehesas de encina, y amplias zonas de regadío, de alta y baja productividad, que se localizan en las terrazas medias-altas y bajas de la cuenca hidrográfica, por ser estos suelos especialmente ricos en materia orgánica y humedad, así como por existir en estas áreas importantes extensiones de agua subterránea. En este sentido, es importante mencionar la alta rentabilidad económica, que los agricultores de Villa del Prado han sabido conseguir de estos cultivos hortícolas, mediante la implantación de grandes extensiones de invernaderos, en el ámbito de toda la zona de vega, que incrementan ampliamente la productividad originaria y natural del suelo.

2.3.7.-UNIDADES AMBIENTALES.

La integración de las variables físicas y biológicas anteriormente descritas, define las llamadas Unidades Ambientales o Biocenosis, entendidas como poblaciones pluriespecíficas, que a su vez conforman áreas homogéneas intrínsecamente y, fácilmente diferenciables entre sí. Sobre ellas se definirán las tipologías de usos recomendables en cada caso, de acuerdo con la fragilidad y potencialidad de cada ecosistema.

Dichas área homogéneas del territorio se representan en el plano nº 3 (I.3a) de los incluidos en la documentación gráfica de la información, realizado a escala 1/25.000, y se han obtenido gracias a los estudios parciales realizados sectorialmente, para cada una de las variables anteriores, basándose en los datos aportados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia, de 1.975. Es necesario apuntar aquí que algunos han sido modificados, para conseguir una mayor concreción en la definición de las áreas homogéneas. A continuación se describen cada una de

estas zonas establecidas, que aparecen representadas en dicho plano por medio de tramas de aspecto diferente.

*** ZONA A : Ecosistemas íntegros o poco degradados**, de relativa fragilidad y difícil reversibilidad, caracterizados por un pédiment miocénico arcósico o gneísicos, en laderas de poca altitud con vegetación de encinas y enebros, formada por masas arbóreas densas y bien conservadas. Se presenta en altitudes inferiores a los 1.000 m. y sobre formaciones tipo rankesr o de tierra parda meridional.

*** ZONA B : Formaciones arbóreas esclerófilas aclaradas**, a base principalmente de encinas y enebrales (dehesas arboladas) sobre materiales ígneos y terciarios, asentados en suelos arcillosos con pédiment miocénico arcósico más o menos degradado, laderas y terrazas medias-altas. Constituyen una variante de la zona A, si bien con un menor valor.

*** ZONA C : Ecosistemas degradados o de sustitución** a base de matorrales acidófilos y neutrófilos, procedentes de la regresión de encinares y enebrales. También se presenta en jarales y retamares en cresterías y laderas erosionadas. Están caracterizados por ubicarse sobre pédiment mioceno arcósico degradado, conglomerados y tierra parda meridional poco profunda. Se trata de áreas con escasa productividad, representando un medio apropiado para albergar importantes poblaciones faunísticas.

*** ZONA D : Cultivos de secano**, integrados en el paisaje natural o que ocupan posiciones topográficas relevantes desde el punto de vista estético.

Dentro de esta Zona se puede establecer una Sub-zona, constituida por cultivos predominantemente de olivar, debidamente integrados en el paisaje natural.

*** ZONA E : De alta productividad agrícola**, caracterizadas por suelos muy fértiles asentados sobre terrazas fluviales y fondos de valles. Están constituidas por complejos de vegetación de ribera tales como galerías y regadíos, acompañados de una vegetación natural de gran valor naturalístico situada en los bordes de los cauces. Determinan ecosistemas muy productivos, sobre suelos fértiles sin perfil diferenciado.

Dentro de esta Zona se puede establecer una Sub-zona, constituida por cultivos predominantemente de secano o rega-

dos por pozos, asentados sobre suelos fértiles de gran interés agrícola.

* **ZONA F : Repoblación de pino**, preponderantemente negral o piñonero. El substrato sobre el que se localizan puede ser diverso tal como crestas graníticas de poca altitud, taludes, areniscas miocenas, castrados terciarios y gneísicos, etc.

2.4.- POBLACION.

2.4.1.- POBLACION PERMANENTE.

La superficie total del municipio de Villa del Prado es de 7.790 hectáreas, está situado a 62 km. del centro de la capital provincial y a una altitud media de 510 m., no existiendo núcleos urbanos de entidad fuera del casco antiguo y su entorno, salvo la urbanización denominada "El Encinar del Alberche", destinada en su práctica totalidad a residencia estacional.

La mayor parte de la población con residencia permanente, se encuentra asentada al sur de la carretera provincial M-507, que constituye la principal vía de acceso al municipio y eje estructurante del sistema viario del mismo.

El Término Municipal de Villa del Prado contaba en 1.984 con una población de derecho de 2.886 habitantes y, al contrario de lo que sucede para el conjunto de la población española, el número de hombres (1.489 que representan el 51,59%) era ligeramente superior al de mujeres (1.397 que representan el 48,41% de la población total). Al día de hoy (año 1.991) la situación ha variado, resultando prácticamente equilibrados, con una población total de 3.397 personas, repartidas entre 1.713 varones (el 50,44% del total) y 1.684 mujeres (que suponen un 49,56%). La población total, por lo tanto, ha aumentado en este período de tiempo un 17,70% muy por encima de la media nacional, haciéndolo con una media ponderada no acumulativa de un 2,53% anual.

Para caracterizar la población del municipio, que comprende además del núcleo urbanizado del casco de Villa del Prado, el diseminado denominado poblado de "el Alamín", se han utilizado los últimos datos disponibles de la estructura de la población censada de Derecho, correspondiente al Censo de Población de 1.991, y su correspondiente división en grupos funcionales.

Desde el punto de vista de la estructura, el equilibrio y la tendencia al envejecimiento son los dos rasgos más característicos de la población municipal. Este último, la tendencia al envejecimiento, que es un rasgo común a la población española, no se produce de forma tan acusada como en la mayoría de los demás municipios de la Comunidad de Madrid; es más, puede decirse que dentro de este conjunto, Villa del Prado tiene una situación privilegiada.

El equilibrio relativo de la población municipal, según puede apreciarse en la pirámide que figura en este mismo epígrafe; hace que la población dependiente, es decir las personas mayores de 65 años y menores de 14 años, sumen un 36,48% del total de población. Esta es una proporción favorable, teniendo en cuenta que en el término municipal hay un Hospital Geriátrico de ámbito provincial, que distorsiona ligeramente el grupo de personas mayores de 70 años, ya que suponen un 13,34 % sobre el total, cifra realmente elevada.

La población se reparte según la distribución de edades que a continuación se indica :

	Varones	**Mujeres**	**Total**	**% s/total**	**% s/var.**	**% s/muj.**
0 a 5 años	74	83	157	4,62	2,18	2,44
5 a 10 años	108	95	203	5,98	3,18	2,80
10 a 15 años	136	109	245	7,21	4,00	3,21
15 a 20 años	126	124	250	7,36	3,71	3,65
20 a 25 años	132	124	256	7,54	3,89	3,65
25 a 30 años	141	121	262	7,71	4,15	3,56
30 a 35 años	139	136	275	8,09	4,09	4,00
35 a 40 años	111	103	214	6,30	3,27	3,03
40 a 45 años	101	90	191	5,62	2,97	2,65
45 a 50 años	97	80	177	5,21	2,86	2,35
50 a 55 años	60	71	131	3,86	1,77	2,09
55 a 60 años	107	84	191	5,62	3,15	2,47
60 a 65 años	110	101	211	6,21	3,24	2,97
65 a 70 años	93	88	181	5,33	2,74	2,59
70 a 75 años	75	110	185	5,45	2,21	3,24
mas de 75	103	165	268	7,89	3,03	4,86
Suma Total:	**1.713**	**1.684**	**3.397**	**100%**	**50,44**	**49,56**

En esta pirámide de población puede apreciarse nítidamente, la progresiva reducción de la natalidad producida en los últimos quinquenios, caída que se agrava por el hecho de que los grupos de edad comprendidos

entre los 25 y 45 años, son proporcionalmente los menos numerosos, al haberlos afectado la emigración de los años finales de la década pasada. Las emigraciones de los grupos más fecundos y el descenso generalizado de la fecundidad acaecido en el país, producen un envejecimiento paulatino de la población con las consecuencia negativas de todo orden que de ello se derivan.

En la tabla siguiente puede verse la evolución de la natalidad, la mortalidad y la nupcialidad en los últimos dieciséis años, desde el 1.975 al 1.990, según los datos recabados en la "Estadística del movimiento natural de la población de la Comunidad de Madrid", del año 1.990, según fuente del INE :

año	nacimientos	defunciones	matrimonios
1.975	34	30	9
1.976	27	20	17
1.977	38	26	20
1.978	41	25	12
1.979	43	8	17
1.980	32	16	20
1.981	27	28	19
1.982	28	6	21
1.983	23	7	7
1.984	29	28	9
1.985	29	41	14
1.986	39	28	8
1.987	24	22	14
1.988	31	30	23
1.989	37	21	18
1.990	46	26	19

En este período, que desde el punto de vista particular del municipio puede considerarse como de desarrollo económico, se produjeron una media de 33 nacimientos/año y un saldo vegetativo favorable, si consideramos el contexto demográfico del conjunto de la Comunidad de Madrid. Es posible que la nupcialidad haya descendido algo en estos años, ya que es ésta una de las variables que más directamente se ve afectada por los cambios en la coyuntura económica. Sin embargo, hay que tener en cuenta que en el período de referencia se han producido 15 matrimonios al año de media, por tanto la cifra actual seguirá siendo importante a pesar de la previsible estabilización a la baja.

La cifra de nuevos matrimonios debe considerarse, en una hipótesis conservadora, para determinar las necesidades de nuevas vivien-

das destinadas a éste grupo poblacional, en una cifra que no bajaría de 125 nuevos matrimonios en el período lógico de vigencia de esta revisión de Normas Subsidiarias. Además, es necesario contemplar la influencia cada vez mas notable de las uniones de hecho entre parejas, sin proceder a su oficialización.

2.4.2.- POBLACION ESTACIONAL.

Hasta ahora se ha tratado sólo de la población empadronada en el municipio, pero Villa del Prado posee un notable parque de viviendas estacionales, lo que determina cambios importantes en el contingente de la población, que varía mucho en períodos cortos. La proximidad a Madrid y sus elevados valores naturales, refuerzan este hecho. El cálculo de esta población, sólo puede hacerse en base al número de viviendas, sin considerar la población que no se aloja en el municipio.

Estimando un índice de ocupación de 3,5 habitantes por vivienda, moderadamente superior a la cifra media nacional, dadas las características de este tipo de alojamientos, podemos calcular la población estacional en una 6.500 personas. La evolución futura depende de factores ajenos a la demografía, tales como la capacidad de acogida de nuevas viviendas, las determinaciones del planeamiento presente o futuro, el nivel económico y su evolución general del país, etc.

2.5.- ACTIVIDADES ECONOMICAS.

Hay dos sectores básicos que capitalizan la actividad del municipio, que son la agricultura y el comercio; entre los que suman un 80% de los empleos estables. El sector agrícola y ganadero representa el 63% de los empleos, ya que estas actividades requieran bastante mano de obra, al tratarse de cultivos de regadío en las vegas y de estabulación ganadera, y aún se encuentran con capacidad potencial de generar mas empleo. La siguiente actividad productiva en importancia a la anterior es el comercio, ya que Villa del Prado se constituye como centro de abastecimiento comarcal, incluso en lo referente al comercio ocasional y excepcional, tal como tiendas de muebles, farmacia, etc., de un conjunto de urbanizaciones situadas dentro y fuera del ámbito del término municipal. No obstante, el área de influencia del comercio es supramunicipal, debido a la situación e importancia relativas que presenta Villa del Prado en su entorno comarcal. Esta característica la tienen también alguno de los servicios, en especial el financiero.

La actividad agraria es actualmente la más pujante y la de mayor desarrollo potencial, no así la actividad ganadera, sobre todo los bovinos, cuyo futuro será más incierto a partir de la entrada de España en la C.E.E. El censo de 1.982 fijaba en 1.358 las unidades ganaderas del término.

La tierra está muy repartida pero de forma desigual, con gran número de explotaciones con menos de 5 Ha. y muy pocas con mas de 100 Has. La mayoría de las personas que ejercen la actividad agrícola y ganadera, como puede desprenderse de lo anterior, son empresarios propios, con un gran desequilibrio de jóvenes en favor de las personas mayores, desequilibrio que en parte es debido a que los jóvenes trabajan en empresas cuyo tutelar es el cabeza de familia. Esto, sin embargo, no oculta el hecho de que el mantenimiento y desarrollo de los recursos más importantes del término, debe hacerse incorporando las nuevas generaciones a esta actividad. Podría ayudar a conseguir este objetivo las facilidades del arriendo de la tierra y la agilización de los mecanismos financieros locales. Paralelelo a este desarrollo, podrían potenciarse industrias que completaran el ciclo; tales como por ejemplo plantas transformadoras de productos agrarios, que ayudasen a estructurar esta actividad.

2.6. ESTUDIO DEL MEDIO URBANO.

2.6.1.- RESEÑA HISTORICA.

El núcleo urbano de Villa del Prado data de bastante antigüedad, con un origen posiblemente medieval, estando en un principio ligada al Señorío del Alamín, y disponiendo de una importante fortaleza conocida ya en el siglo X.

Pasó luego por el sometimiento a distintos señoríos, tales como el Arzobispado de Toledo, D. Alvaro de Luna, y por último de la Casa de Infantado. Posteriormente, la influyente familia Mendoza dominó la Villa del Prado hasta el siglo XIX, en que se abolieron los señoríos, y ya en 1.827 contaba con una población de 2.283 habitantes.

La Iglesia, construida entre los siglos XV y XVI es gótica y con dos bellas torres, una de ellas obra de Hernán González de Lara, maestro mayor de la Catedral de Toledo y en la que también intervino Pedro de Tolosa, aparejador de Cantería del Monasterio de El Escorial. Es monumento de elevado valor histórico artístico, constituyendo un elemento de valor a nivel

provincial, potenciado por el hecho de encontrase oficialmente declarado como Bien de Interés Cultural, con la Categoría de Monumento, según Real Orden de 30 de diciembre de 1.980, (publicada en el B.O.E. de 23 de noviembre de 1.981).

La primera agrupación posiblemente estaba en torno a la Iglesia, y tanto en esta zona como en el primer crecimiento se pueden observar elementos y agrupaciones de bastante interés.

2.6.2.- TRAMA URBANA TRADICIONAL.

El primer asentamiento del municipio, producido alrededor de la Iglesia, se apoya en un eje noreste-suroeste, que enlaza al norte la carretera de Aldea del Fresno, Cadalso de los Vidrios y Almorox, que discurre en dirección este-oeste, con las zonas forestales y de vega situadas al sur del término.

A partir de este camino provincial surge una retícula irregular que se desarrolla hacia el este en forma de abanico, con centro en la Plaza Mayor (antes "de la Constitución") situada junto a la Iglesia.

Como se observa en el Plano del Instituto Geográfico y Catastral del año 1.953, esta estructura se mantiene hasta fechas recientes con unos límites muy claros para el desarrollo del núcleo, al norte la carretera de Cadalso de los Vidrios, y al sur el trazado del ferrocarril de vía estrecha de Madrid a Almorox.

El borde oeste, esta bien definido por la calle del Infante, última calle del casco antiguo, mientras que el este está menos claro presentando una línea quebrada.

En general, las calles son largas y dotadas de pequeños quiebros, que siguen las curvas del nivel. Su anchura es variable, produciéndose ensanchamientos en los cruces, que dan origen a una serie de pequeñas plazas que jalonan el recorrido urbano, tales como la Plaza del Mercado, Plaza Mayor, Plaza de la Iglesia, etc.

Este conjunto de calles y plazas, perfectamente definidas por las fachadas y tapias de delimitación de las propiedades, crean un clásico ambiente urbano típico manchego, de un gran interés. La zona más próxima al centro está pavimentada con adoquinado de granito. Las manzanas resultantes son grandes e irregulares, con la edificación alineada a la calle y generalmente de dos alturas.

COMUNIDAD DE MADRID

La escena urbana se encuentra presidida por la torre de la Iglesia, visible a lo largo de todos los recorridos principales, recorridos éstos que forman una perspectiva quebrada que se desarrolla a medida que se avanza.

2.6.3.- TIPOLOGIAS TRADICIONALES.

La tipología dominante en Villa del Prado es la casa manchega propia del siglo XVII, de la que se encuentran numerosos ejemplos aún y en un aceptable estado de conservación.

El sistema constructivo tradicional está constituido por muros de carga, en edificaciones de dos plantas, con fachada de mampostería junto con ladrillo visto, cubierta de teja cerámica a dos aguas con poca pendiente y cornisa formada por ladrillo aplantillado.

Los huecos están dispuestos simétricamente, son grandes y alargados en planta baja y más pequeños en la superior. En ocasiones aparecen balcones enrasados o con poco vuelo. Están protegidos en ambas plantas por importantes rejerías. Los dinteles son de piedra o ladrillo y las jambas de ladrillo.

Las casas populares corresponden al tipo de vivienda rural manchega. Son de una o dos plantas, la inferior destinada a cocina y sala y la superior a dormitorios. La fachada es plana, con disposición de huecos no tan regular, la cubierta de teja, muros de carga y cerramientos de mampostería o ladrillo, encalados o revocados en el exterior.

Por último, es de mencionar que también existen algunos ejemplos de casa del S. XIX, en este caso con tres plantas.

2.6.4.- TRAMA URBANA ACTUAL.

En la actualidad, en el casco antiguo del municipio, las parcelas son muy irregulares en cuanto a formas y tamaño, formando manzanas cerradas, bastante grandes. Predominan, sobre todo, dos tipos de manzana:

* Estrechas y alargadas, fundamentalmente en la dirección norte-sur. En ellas el fondo corresponde a dos parcelas, está construida en todo su perímetro con las edificaciones alineadas a la calle y dejando en el interior, únicamente, pequeños patios.

COMUNIDAD DE MADRID - (Gobierno de)

* Manzanas muy grandes e irregulares, en las que la edificación está alineada a la calle y en el interior quedan cobertizos, patios, corrales y edificaciones auxiliares de la agricultura, existiendo algunos entrantes en fondo de saco para acceder a estas instalaciones.

A partir de los años 60 la dinámica de crecimiento se acelera notablemente. Al norte y al sur se mantienen los límites existentes indicados aún durante un tiempo y al oeste el crecimiento es también escaso, siendo en dirección este donde se produce aquel, a base de generarse un proceso de agregación poco claro, desordenado y sin límites bién definidos.

Es en los últimos diez años cuando se saltan las barreras norte y sur, formadas por la carretera provincial M-507 y el trazado del ferrocarril respectivamente. Se implantan tipologías propias de 2ª residencia, con viviendas unifamiliares aisladas o apareadas y bloques exentos. Las parcelas pasan a ser todas parecidas o iguales y las manzanas quedan definidas en función de su división en lotes iguales, con la edificación retranqueada, lo que da lugar a calles con un ambiente ambiguo, sin que por otra parte existan plazas o espacios públicos que las organicen.-El nuevo viario que surge al abrigo de esta trama urbana, responde únicamente a la necesidad de dar acceso a las viviendas.

El retranqueo de fachadas y la aparición de edificación aislada hace que se manifiesten medianerías y desaparezca el carácter en algunos puntos. Especial mención merece la disgregación producida en la manzana comprendida entre las calles de San Roque, General Moscardó, Generalísimo Franco y de la Rosa. Ha sido dividida en tres partes por medio de dos vías en forma de T con la finalidad de albergar en el interior de la manzana, una promoción de viviendas unifamiliares apareadas, destinadas a segunda residencia. Tanto la tipología como el sistema constructivo empleado suponen un claro impacto negativo en el centro del núcleo urbano.

Por otra parte, en el interior del núcleo antiguo, se están produciendo alarmantes casos de renovación incontrolada de edificaciones en estado defectuoso o de ruina, que degradan el ambiente. Será preciso extremar la vigilancia al objeto de evitar, en la medida de lo posible, estas indeseables actuaciones.

2.6.5.- ELEMENTOS URBANOS DE INTERES.

Villa del Prado cuenta con un patrimonio arquitectónico de notable riqueza. Son numerosos los edificios o elementos urbanos de inte-

rés, y que presentan un aceptable nivel de conservación, que parece aconsejable potenciar. A tal efecto, las áreas o elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico o urbanístico del municipio, se ha recogido en un denominado "Catálogo de Bienes a Proteger", que constituye el Documento nº IV de la presente revisión de Normas Subsidiarias.

Como elemento mas destacado, por su categoría, antigüedad y valor histórico-arquitectónico, se encuentra la ya citada Iglesia del siglo XVI, y cuyo entorno mas próximo posee un carácter especialmente interesante, debido a su configuración tradicional y contener algunos elementos y edificaciones valiosas. Entre éstas destaca el Ayuntamiento, cuyo origen es del siglo XVI, aunque ha sufrido posteriores reformas y ampliaciones hasta el siglo XIX. Estas dos edificaciones se encuentran en la Plaza Mayor del municipio.

Hay que señalar, no obstante, que el diseño de la Plaza Mayor ha sido realizado con un criterio discordante con el entorno, si bien en estos momentos, se está ejecutando una rehabilitación y acondicionamiento total de ella.

Además de estos elementos destacan dos puertas, de los siglos XVI y XVII, situadas respectivamente en la plaza del Palacio y calles de San Roque. También son interesantes dos fuentes, la primera situada en la confluencia de las calles de Escalona y Nuestra Señora de Poveda, que data de 1.862; y la otra, situada delante de la Iglesia, del año 1.632 y actualmente rodeada de un cuidado jardín.

En el casco se pueden diferenciar un apreciable grupo de casas de siglo XVII, con sus fachadas y características muy similares, lo que hace pensar que pudieran ser ejecutadas por el mismo constructor, y que, por su calidad arquitectónica, tipología y estado de conservación se pueden considerar parte fundamental del patrimonio de Villa del Prado.

Por contra, en la calle Génova hay que señalar que las nuevas edificaciones, frente a una importante agrupación de casas del siglo XVII ubicadas en su acera oeste, se han realizado con criterios de diseño totalmente ajenos al ambiente urbano predominante.

2.7.- EQUIPAMIENTOS.

En general, los equipamiento de que dispone Villa del Prado parecen suficientes y adecuados a las necesidades actuales de la población,

no habiéndose detectado déficits de importancia, a excepción de las zonas verdes y espacios comunes en la zona mas céntrica de su casco urbano. A continuación se enumeran los equipamientos mas significativos, con expresión de sus respectivas dotaciones.

*** A.- Sanitario :**

En el núcleo hay de forma permanente 1 médico y 1 A.T.S, que en verano se ven incrementados por un médico de refuerzo, ya que la población aumenta considerablemente. La proximidad de Villa del Prado a Móstoles e incluso Madrid, palia en parte los déficits de este equipamiento, en lo referente a asistencia con internamiento

*** B.- Asistencial :**

En el término municipal existe en funcionamiento un Hospital Geriátrico de considerable dimensión, hasta el punto de que tiene ámbito y repercusión provincial. Al margen del anterior, el resto de esta clase de equipamiento se reduce a un club de ancianos, de suficiente dimensión después de su última ampliación.

*** C.- Cultural :**

Las actividades culturales colectivas se ejercitan en los locales del colegio de Enseñanza General Básica y otros de propiedad pública. Además existen unas dependencias ubicadas en el mismo edificio del Ayuntamiento, destinadas a Casa de la Cultura.

*** D.- Educativo :**

Actualmente abarca los niveles de Preescolar y Enseñanza General Básica, ubicados en al sur del casco antiguo. La escuela unitaria existente en el denominado poblado de El Alamín no se encuentra operativa.

En el nivel Preescolar hay además una instalación de carácter privado, atendida por monjas, y a precios al parecer asequibles.

La Enseñanza General Básica dispone de un total de 13 unidades repartidas en dos edificios, el último y más grande ha sido construido recientemente. Esta dotación es suficiente para las necesidades presentes y, de seguir la natalidad con la tónica actual, no es previsible que se llegue a colmar la capacidad de estas instalaciones.

Sería deseable contar con un Instituto de Bachillerato, habida cuenta del número de estudiantes en la correspondien-

te edad, existentes tanto en Villa del Prado como en los municipios del entorno mas próximo.

*** E.- Deportivo :**

El Ayuntamiento gestiona directamente las 2 piscinas municipales y polideportivo que incluye 2 pistas de tenis, balonmano y pistas de atletismo. Estas instalaciones son suficientes y, al igual que en el equipamiento escolar, no es previsible que se produzcan déficits en el tiempo de vigencia de la presente revisión de las Normas Subsidiarias.

*** F.- Religioso :**

Es suficiente, dado que se cuenta con la mencionada Iglesia Parroquial y dos Ermitas.

*** G.- Zonas verdes :**

Hay escasez de zonas verdes, en especial en la zona mas céntrica del casco antiguo, naturalmente en donde es mas difícil recuperar terreno para este fin.

Al desarrollar el uso residencial en la zona situada al norte de la carretera provincial M-507, se respetarán y potenciarán los espacios ya dotados de vegetación y se crearán otros nuevos, de manera que mejoren las condiciones de habitabilidad de esta zona del municipio, que se distingue por su elevada cota geométrica relativa, orientación y vistas desde el casco antiguo. De igual modo, se propone rematar las zonas urbanizadas del Norte y Sureste con franjas arbóreas.

*** G.- Otros equipamientos :**

El Matadero municipal se encuentra en buen estado de conservación, después de su última reparación y acondicionamiento, y sus instalaciones parecen suficientes para la demanda existente.

También el Cementerio, después de sufrir una importante ampliación en fechas relativamente recientes, resultará suficiente durante bastantes años, por lo que no existen nuevas necesidades de suelo en este sentido.

Por último, en lo que se refiere a recogida de basuras, Villa del Prado utiliza un vertedero mancomunado con otros municipios del entono, situado en el término de San Martín de Valdeiglesias. La recogida de basuras se realiza diariamente por contrata a una empresa privada, que tiene un parque de 3 camiones. La limpieza de los viales la realizan operarios municipales directamente.

2.8.- INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

En general, la documentación existente es bastante limitada, encontrándose el mayor número de datos en el Inventario y Análisis de las Infraestructuras de Villa del Prado de la extinta Diputación Provincial de Madrid, posteriormente actualizado en el año 1.982. Este documento contiene los datos necesarios para un somero conocimiento del funcionamiento de los servicios de abastecimiento y distribución de agua, saneamiento, recogida de residuos sólidos, alumbrado público y red viaria de la zona del casco urbano.

A la vista de lo anterior, esta información se ha intentado ampliar, en sucesivos contactos con el Ayuntamiento, no siendo posible una ampliación de datos, por no disponer de planos actualizados, recogiendo tan solo algunos datos no muy concretos sobre las infraestructuras. Así mismo se ha realizado un trabajo de campo para este fin, con el que se ha intentado subsanar este problema, consiguiendo algunos datos complementarios para la realización de los correspondientes planos, incluidos en esta revisión de Normas Subsidiarias. En efecto, con la información recopilada y la obtenida directamente se han elaborado unos planos, a escala 1/2.000 los relativos al casco urbano y ensanche y a 1/10.000 en los núcleos exteriores, con las redes de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y red viaria, así como el diagnóstico sobre el estado de las infraestructuras que a continuación se incluye.

En todo caso, no se realizado un inventario completo de las instalaciones existentes, por no ser competencia de este documento, aunque sería muy recomendable su confección para un buen conocimiento del trazado, dimensionamiento, composición y estado actual de las citadas redes municipales.

En resumen, el estado actual de las distintas instalaciones, es el que se indica a continuación :

* **A.- Red viaria.** La travesía del municipio, constituida por la carretera provincial M-507, así como la mayoría de las calles actualmente pavimentadas, tienen un estado de conservación suficiente. En general las capas de rodadura presentan terminación bituminosa, aunque existen pequeños tramos adoquinados, con terminación en hormigón, quedando aún algunos tramos de tierra.

* **B.- Abastecimiento de agua.** El abastecimiento general se realiza a base de pozos situados en el propio río Alberche, de

los que partes unas tuberías de aducción de 350 y 150 mm. de diámetro, que en la actualidad se encuentran en buen estado. Estas tuberías desembocan en dos depósitos reguladores de almacenamiento, con una capacidad de 1.000 m^3. cada uno de ellos, a partir de los cuales se realiza la distribución de agua propiamente dicha. Además existen numerosos pozos particulares, para riego de las zonas cultivadas.

Por contra, la red de distribución presenta una elevada antigüedad, habiéndose realizado a lo largo de numerosos años, con lo que está infradimensionada y regularmente conservada, además de carecer de un criterio único y homogéneo de diseño, lo que motiva la existencia de fugas en un volumen bastante superior al habitual.

El tratamiento de las aguas se realiza mediante una simple cloración automática por goteo, dado que no es precisa una corrección física de ellas.

Las generalidad de las canalizaciones son de fibrocemento, aunque aún existen tubería de hierro galvanizado e, incluso, de plomo. Tan solo las últimas canalizaciones se han realizado con tubería de hierro fundido. Los diámetros existentes oscilan entre 60 y 200 mm., siendo el primer tamaño el más abundante.

Existe un acusado problema de escasez de valvulería, estado y profundidad de las acometidas domiciliarias, y falta de contadores principales en la red antigua. Por contra no existen problemas de caudal ni de cota piezométrica, incluso en las épocas de mayor consumo.

Tampoco la dotación de hidrantes para uso de extinción de incendios, es la reglamentariamente establecida.

* **C.- Saneamiento.-** Existe un colector general visitable, que discurre por el centro del casco, cuya sección transversal tiene unas dimensiones 2,00 x 1,50 m. y que vierte directamente a un arroyo situado al sur del núcleo. A este colector general acomete directamente todo el casco antiguo. Las urbanizaciones de borde evacuan a otro colector con sección circular de 1,00 m. de diámetro, que igualmente vierte a otro arroyo situado en la misma zona del municipio. Existe en proyecto la prolongación de ambos colectores, hasta unirlos entre sí en un punto desde el que partiría el emisario hacia las instalaciones de depuración. Dadas las condiciones actuales, en la zona donde se realizan los vertidos se inundan los terrenos y se producen malos olores, problemas de contaminación e incluso.

No existe en el municipio estación depuradora de aguas

residuales, lo que representa un grave problema que precisa una urgente resolución.

* **D.- Alumbrado público.-** La calidad de servicio que ofrece la instalación existente es aceptable, tanto en intensidad media como en uniformidad, abarcando la mayor parte del territorio urbanizado del casco urbano.

El alumbrado público se realiza con luminarias colocadas sobre báculos y fustes rectos, o bien fijados directamente a los paramentos de fachada de las edificaciones. En general, están situados a una distancia aproximada de 25 m. entre sí, y dotados de las lámparas de vapor de mercurio de mejor valores cromáticos que las de sodio, si bien con un mayor consumo de electricidad.

No obstante, es necesario ir eliminando progresivamente los tendidos aéreos existentes en el casco, en especial las líneas de distribución de energía eléctrica y de alta tensión aún presentes, prohibiéndose taxativamente la implantación de algún tendido aéreo de nueva instalación.

2.9.- USOS Y TENDENCIAS DE LOCALIZACION.

Dentro del suelo urbano consolidado del municipio, el casco antiguo ocupa un papel predominante de centralidad, derivado de su especialización en usos y servicios, y ello no sólo para el conjunto del término de Villa del Prado, sino también como polo de atracción comarcal.

En la zona central del casco antiguo, delimitada por las calles General Varela, Laureles, Plaza Mayor y la carretera de Cadalso de los Vidrios, cuya traza no ha sufrido variaciones importantes desde los orígenes de la Villa, se concentran los usos terciarios y comerciales más intensivos, tanto relativos al comercio alimentario, como no alimentario, de ocio y ocasional.

Al margen de la anterior y como complemento de ella, en el este del casco se ha desarrollado una importante zona de usos comerciales, en los alrededores de la carretera de Cadalso de los Vidrios y la calle del General Franco.

Los límites naturales e históricos de la ciudad han sido tradicionalmente la carretera de Cadalso y la antigua vía de ferrocarril. Sin embargo desde 1.975 éstos límites se han sobrepasado.

Al norte se ha desarrollado una importante extensión (similar a la mitad del casco histórico) en viviendas unifamiliares aisladas destinadas, casi exclusivamente a segunda residencia. También en esta zona norte se encuentra el Club Deportivo Municipal y alguna instalación diseminada destinada a usos industriales o terciarios. Dado este uso residencial estacional, las características morfológicas y orográficas del terreno y el elevado precio del suelo en este área, derivado del tamaño de las parcelas en ella establecidas, no parece necesario frenar el desarrollo hacia esta orientación puesto que este hecho, en ningún caso, debería propiciar que la carretera comarcal desempeñe un papel de nuevo centro, en competencia con el casco antiguo histórico. Es importante resaltar que la carretera, especialmente los fines de semana, tiene un tráfico exterior considerable, lo que imposibilita su uso como centro urbano.

La posible extensión del casco urbano en dirección este-oeste, viene limitada por la frontera natural que representa la existencia de líneas de cumbrera de la orografía del terreno, que suponen cambio de vertiente y que, por lo tanto, impiden el desarrollo en esa orientación, debido a la muy costosa implantación de las infraestructuras, en especial de saneamiento, que en otro caso sería necesaria. Esta circunstancia se pone de manifiesto en el plano denominado "Usos y Tendencias", plano I.7 de los incluidos en esta revisión de Normas Subsidiarias.

En la zona noreste y en fechas muy recientes, se están localizando algunas edificaciones fuera del límite de las vertientes naturales hecho que, de continuar este proceso, puede dar lugar a costosas inversiones para resolver su saneamiento.

También en la década comprendida entre los años 1.980 y 1.990, se ha producido un cierto crecimiento al sur de la explanación existente para vía del ferrocarril, donde ya se encontraban ubicadas dos bodegas de vino local y un campo deportivo. Este desarrollo hacia el sur-este se ha apoyado en la carretera de acceso al Hospital Geriátrico y en el denominado Camino de la Dehesa, que le comunica con el casco a través de la zona escolar. También se trata de una zona de viviendas unifamiliares aisladas, destinadas a segunda residencia, con una red viaria insuficiente y sin una adecuada dotación de espacios libres de uso público.

CAPITULO 3º

DIAGNOSTICO

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

CAPITULO 3º.- DIAGNOSTICO

La problemática urbanística más relevante del término municipal de Villa del Prado al día de hoy, derivada de la información recopilada sobre sus parámetros mas representativos, recogidos en el Capítulo nº 2 anterior y tras los estudios realizados sobre esa base, es la que se indica en los epígrafes que a continuación se incluyen, clasificados por elementos básicos de información y desarrollo.

3.1.- AREAS URBANIZADAS.

A continuación se expresa la problemática mas significativa de las distintas áreas urbanizadas del municipio de Villa del Prado, en función de su situación relativa en el término.

3.1.1.- CASCO ANTIGUO.

Villa del Prado dispone de un casco antiguo con verdadera importancia urbanística, al menos comparativamente con los existentes en el resto de los municipios del entorno, pertenecientes a la Comunidad de Madrid. Ello es debido a su alto valor histórico e, incluso, arquitectónico que, necesariamente, se deben preservar de actuaciones que aceleren su degradación tal y como, en ocasiones, se está produciendo. En estas condiciones, al establecer el diagnóstico sobre su situación actual, se producen las siguientes consideraciones :

* Entendemos por casco antiguo de Villa del Prado el núcleo central histórico del mismo, ocupado por edificaciones de tipo tradicional, que albergan viviendas y con frecuencia instalaciones complementarias anejas, derivadas del empleo, mayoritario en origen, de la población en labores de agricultura. Su uso característico actual es residencial, coexistiendo con los terciarios comerciales y de servicios.

* La tipología edificatoria tradicional en el municipio, y no solamente en su casco antiguo, esta constituida por edificaciones, unifamiliares en general, con fachadas mixtas de ladrillo de tejar y piedra natural, formando cajones de mampostería o tapial, encastrados entre los paños de ladrillo colocado a cara

vista, que constituyen el elemento preponderante en los paramentos de fachadas exteriores.

* El núcleo central del casco de Villa del Prado tiene bastante antigüedad, lo que está motivando muy frecuentes obras de acondicionamiento y rehabilitación de la edificación existente, cuando no su demolición total y posterior reconstrucción. Esta progesiva renovación de edificios en el casco antiguo, no siempre ha sido respetuosa con las tipologías tradicionales del mismo, incluyendo en su interior modelos característicos de otros medios urbanos, mucho mas propios de las zonas de ensanche. Villa del Prado no ha sido ajeno a la reciente corriente de edificación de viviendas unifamiliares agrupadas, propias de zonas perimetrales del casco antiguo, pero en ningún caso de éste, tal y como se ha producido en repetidas ocasiones.

* En ocasiones se ha realizado la nueva edificación sin ajustarse debidamente a alineaciones oficiales preestablecidas, por no estar delimitadas éstas o, aún estándolo, por que no se han respetado. Este hecho, junto con la no observancia del adosamiento a las edificaciones colindantes existentes, hace que no se hayan conseguido tipologías edificatorias en manzana cerrada, tal y como era de desear.

* Por contra, la aparición en el interior del casco antiguo, en un momento de su desarrollo, de edificaciones en bloque con mas de dos alturas, ha sido convenientemente atajada en los últimos años, no habiéndose realizado actuaciones de este tipo desde la aprobación del planeamiento que ahora se revisa.

3.1.2.- ZONAS DE ENSANCHE DEL CASCO ANTIGUO.

En relación con las áreas de ensanche del casco antiguo del municipio de Villa del Prado, al establecer el diagnóstico sobre su situación y problemática actual, se observan las siguientes consideraciones :

* En las zonas de ensanche alrededor de los bordes del casco antiguo, el desarrollo de la edificación no ha sido continuo, habiéndose realizado actuaciones parciales y alternativas, correspondientes a áreas delimitadas como diferentes Unidades de Ejecución. Aún dentro de las unidades de ejecución

de mayor dimensión de las contenidas en el planeamiento que se revisa, el desarrollo ha sido parcial y discontinuo en varias ocasiones.

* Con independencia de lo anterior, con frecuencia se ha pasado de la tipología tradicional del casco, a la de edificación aislada sin adoptar soluciones intermedias, como resultado del desarrollo de las diversas Unidades de Ejecución sin coherencia entre ellas, al faltar un planteamiento de conjunto. Este hecho se ha mejorado con la planificación reflejada en las Normas Subsidiarias que se revisan, pero todavía contiene actuaciones contradictorias en la zona este del casco antiguo.

* La adopción por la normativa que se revisa de varias zonas sometidas a una Ordenanza de tipo mixto, en la que podían coexistir usos residenciales e industriales o terciarios, y ubicadas en las proximidades del casco antiguo (en algún caso colindante con el mismo), ha provocado un desarrollo que se ha mostrado indeseable, produciendo discontinuidad y distorsión en las tipologías edificatorias adoptadas e importantes dificultades de acceso al tráfico rodado, habida cuenta además de las peculiares características de la trama viaria existente, según se explícita mas adelante.

3.1.3.- URBANIZACION "EL ENCINAR DEL ALBERCHE".

Al estudiar en detalle las circunstancias concurrentes en este importante asentamiento residencial, aún no completamente desarrollado, el diagnóstico sobre su situación y problemática actual conduce a las siguientes consideraciones :

* Se trata de una urbanización residencial situada en el límite oeste del término municipal, bastante alejada del centro urbano, con una extensión superficial de 292,4 Hectáreas, es decir su ámbito territorial presenta un tamaño comparable al que tiene el propio casco urbano del municipio.

* En la actualidad la red de distribución de agua ofrece una insatisfactoria calidad de servicio, presentando problemas derivados de un dimensionamiento insuficiente de la misma para atender, en adecuadas condiciones de servicio, los consumos que ya hoy se presentan, en especial durante el perío-

COMUNIDAD DE MADRID

do estival en el que se incrementa considerablemente el consumo. Este hecho se verá agravado en el futuro, a medida que se vayan edificando las parcelas hoy vacantes. Los elementos de la captación propia de agua, realizada desde el cauce del río Alberche, y la correspondiente impulsión hasta los depósitos de almacenamiento de la urbanización, no tienen capacidad suficiente para atender a la demanda, y ello a pesar de los esfuerzos económicos realizados por la Comunidad de Propietarios de la urbanización, en las varias ampliaciones y mejoras que se han acometido en los últimos años. No obstante lo anterior, es preciso indicar que la situación ha mejorado notablemente, como consecuencia de estas obras de acondicionamiento y ampliación.

* Además de lo anterior persiste el incumplimiento, por parte de la entidad promotora, de regularización y cesión definitiva de las dotaciones obligatorias de terrenos, a favor del Ayuntamiento de Villa del Prado, destinados a viales, parques y jardines públicos y equipamientos.

3.1.4.- URBANIZACIONES ILEGALES.

Al día de hoy Villa del Prado no presenta ninguna urbanización ilegal, dentro de las comprendidas en el catálogo realizado por la Comunidad de Madrid, para este tipo de actuaciones. No obstante lo anterior, si ha habido urbanizaciones de esta clase en los años pasados, que estaban contempladas como tales en el planeamiento que se revisa. La situación actual es la que a continuación se indica :

* En el término municipal de Villa del Prado se han producido dos intentos de urbanizaciones ilegales denominadas "Las Hoyas" y "La Pérgola" ambas situadas en zonas de Alta Protección Ambiental, según la delimitación establecida en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Madrid, degradando lamentablemente el entorno natural.

* La parcelación de "Las Hoyas" fue incluida, en su día, en el Programa de Actuación sobre las Urbanizaciones Ilegales de la Comunidad de Madrid. Al día de hoy existen acuerdos con la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de esta Comunidad, para posibilitar el desarrollo de la actuación prevista en principio, pero ocupando un ámbito territorial de menos de la mitad de terreno que se contemplaba en origen,

a base de plantear una nueva actuación conservando el número de parcelas establecido en origen, pero pasando de una superficie media de parcela de unos 5.000 m^2., a otra poco inferior a 2.500 m^2.

La anterior Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, redactó un Plan Parcial de Ordenación Urbana para este nuevo ámbito reducido y la comunidad de afectados ha costeado por cuenta propia el oportuno Proyecto de Urbanización, redactado en desarrollo del mismo. A la fecha de hoy se está pendiente exclusivamente del depósito de unos avales, que cubran el cien por ciento del costo estimado de las obras de urbanización a realizar, para desbloquear y legalizar definitivamente esta actuación urbanística y así poder iniciar su desarrollo.

En esta actuación ilegal, pues al menos hasta el momento así se debe catalogar, existen una serie de edificaciones situadas en la zona de mayor valor ambiental, que deben ser demolidas, en consonancia con los acuerdos aludidos anteriormente. No se tiene constancia de que se haya realizado demolición alguna, aunque sí de que no se han producido nuevas edificaciones en éste área de especial valor por sus características naturales. También existen otras edificaciones, del orden de veinte, situadas dentro de la zona que en principio se puede declarar apta para urbanizar y que, por ello, no es preciso demoler, en espera de la futura posibilidad de su legalización.

* En lo referente a la actuación ilegal denominada "La Pérgola", no existe edificación alguna levantada y la única obra en ella realizada ha consistido en la explanación de sus viales, con destrucción del manto vegetal y el arbolado incluido en el ámbito de su trazado, si bien sin apenas modificación de las rasantes naturales existentes en el terreno.

  Al día de hoy, esta urbanización de puede considerar definitivamente abandonada, dado que no se ha producido actuación alguna en los últimos diez años, y no se tiene constancia de que en este tiempo se haya realizado venta alguna de terreno o solicitud de obras de edificación o urbanización. Su estado ha permanecido inalterable desde sus inicios, no resultando muy costoso acometer las actuaciones precisas, para restablecer las condiciones originarias de esta área de terreno no Urbanizable. En estas condiciones, se puede considerar que esta urbanización no debe ser recogida, como tal, por la presente revisión de Normas Subsidiarias.

3.2.- INFRAESTRUCTURAS.

En relación con las infraestructuras existentes en el municipio de Villa del Prado, al establecer el diagnóstico sobre su situación y problemática actual, se pueden hacer las siguientes consideraciones :

3.2.1.- TRAMA VIARIA.

El casco antiguo de Villa del Prado soporta una trama viaria bastante irregular y a penas jerarquizada, con una acusada disposición radial, convergiendo todos sus ejes principales en la Plaza Mayor, y una notable carencia de conexiones laterales o perimetrales. Como consecuencia de esta trama, resulta un casco urbano con una parcelación irregular, que conforma unas manzanas en las que se dispone una edificación que adopta tipología cerrada o aislada, con una altura de dos plantas en general.

Esta trama existente se debe rematar y completar, con actuaciones tendentes a conseguir comunicaciones cincunvalares, que alivien el tráfico peatonal, y sobre todo el rodado, en el centro del casco dado que toda esta circulación ha de pasar prácticamente por un mismo punto.

En lugar de ello la tendencia ha sido ampliar la trama viaria originaria, abriendo calles en el interior de las grandes manzanas, a través de los patios y corrales interiores existentes, con el único objetivo de procurar un nuevo aprovechamiento edificable al espacio interior. De esta manera han proliferado los viales en "fondo de saco", con las negativas consecuencias y alteraciones en la circulación que ello implica, además de ocasionar la ruptura de manzanas en origen compactas.

En las zonas de ensanche del casco antiguo, la nueva trama viaria ha resultado algo inconexa con la existente, quizás debido a la consecución del mayor aprovechamiento de las parcelas edificables, lo que origina problemas de comunicación con el centro urbano y entre las distintas zonas de ensanche entre sí. Este hecho se encuentra agravado como consecuencia del desarrollo discontinuo y parcialmente aislado, de las distintas unidades de ejecución contempladas en la normativa que se revisa. Aún en estas zonas de reciente desarrollo, el planteamiento de la red viaria no es adecuado, pues se ha realizado con la exclusiva finalidad de proporcionar acceso a las viviendas a edificar, sin la obtención de viales para conformar la estructura general del municipio. En resumen, existe una clara escasez de viales y, sobre todo, de comunicaciones transversales entre los mismos, así como un generalizado déficit de plazas de aparcamiento de vehículos. Tampoco existen espacios destinados específicamente al tráfico de bicicletas, si bien la reducida sección

transversal que presentan la práctica totalidad de los viales existentes, no permite deducir nada de ellos para ser destinado a este uso particular.

La carretera provincial que sirve de acceso a Villa del Prado, denominada M-507 según la nomenclatura de la Comunidad de Madrid, divide el núcleo urbano en dos zonas claramente diferenciadas entre sí. Al sur de la misma se encuentra el casco antiguo y sus zonas de ensanche, cuyas viviendas están ocupadas, en general, como residencia permanente de sus usuarios. Al norte de la citada carretera, se encuentra la zona de ensanche del casco, destinada mayoritariamente a segunda residencia con una utilización estacional, con un desarrollo de la edificación a base de viviendas unifamiliares aisladas, ubicadas en las parcelas de mayor dimensión dentro de las existentes en el municipio.

A lo largo de la carretera y en ambos márgenes de la misma, se han desarrollado una serie de establecimientos comerciales y edificaciones, dedicadas a usos terciarios y dotacionales. Es de señalar que la carretera, especialmente durante los fines de semana, soporta un tráfico exterior y de paso considerable.

Como consecuencia de este desarrollo residencial establecido a ambos lados de la citada carretera provincial, y el terciario en sus propias márgenes, la carretera se ha convertido en un nuevo eje estructurante del municipio, compitiendo de manera evidente con el casco histórico, que tradicionalmente ha sido el centro de las actividades cívicas y económicas de Villa del Prado.

La red viaria en general es de muy escasa entidad, cuantitativa y cualitativamente hablando, y ello tanto en el casco antiguo como en las zonas de ensanche, con secciones transversales claramente insuficientes para acoger los tráficos peatonales y rodados presentes en la actualidad. Las circunstancias anteriores, se agudizan por el desarrollo acusadamente concéntrico de la trama viaria existente.

En general, existe una grave carencia de zonas destinadas a aparcamiento de vehículos, ni si quiera han sido previstas para el estacionamiento temporal del mismo, con lo cual se agravan los ya citados problemas circulatorios y de comunicación.

3.2.2.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

Además de lo indicado anteriormente en relación con la trama viaria del municipio, las redes básicas de infraestructuras existentes en la ac-

tualidad presentan en líneas generales la siguiente problemática:

* La red general de distribución de agua municipal data de hace bastantes años, por lo que se encuentra deteriorada además de infradimensionada, y solo en un regular estado de conservación, lo que da lugar a porcentajes de fugas de agua por encima de la media habitual. La red existente ha sido construida a lo largo de años, sin un criterio uniforme de diseño, lo que ocasiona problemas en la distribución y explotación de la red, ofreciendo un deficiente nivel de servicio.

  Es propósito de la Corporación Municipal, establecer en fechas próximas un convenio con el Canal de Isabel II, por el cual se cederá a este Organismo la red de distribución, incluyendo la renovación, conservación y mantenimiento de lo existente y la gestión, supervisión y, en su caso, ejecución de los nuevos ramales a implantar. No obstante lo anterior, las últimas actuaciones urbanizatorias realizadas en el municipio, ya se ajustan a la normativa específica del Canal de Isabel II, en previsión a la próxima entrega a dicho organismo público de las instalaciones.

* La red de saneamiento municipal se encuentra en mejores condiciones, como consecuencia de una ejecución mas reciente y con criterios actuales. La Consejería de Cooperación de la Comunidad de Madrid ha realizado las obras de este servicio en los últimos años, tanto en lo referente a obras de renovación de lo existente, como a prolongaciones de nueva planta y emisarios.

  No obstante lo anterior, la red general presenta la lamentable carencia de una estación depuradora de aguas residuales, de manera que todos los vertidos recogidos por la red de alcantarillado existente, convergen en dos emisarios generales que vierten directamente en sendos arroyos situados al sur del casco urbano. En estas condiciones, existe un evidente peligro de contaminación de las aguas del río Alberche, y de los importantes acuíferos subterráneos existentes, si no por escorrentía superficial dada la distancia a que estos elementos se encuentran, si por infiltración de los vertidos residuales a la red de cauces subterráneos conectados con los citados cauce y acuíferos.

  Los emisarios de aguas residuales existentes, aunque se han realizado en los últimos años, no se han prolongado hasta el lugar de ubicación de la futura planta depuradora, o en su defecto, hasta una zona mas alejada del núcleo urbano de

lo que se encuentran en la actualidad, pues su proximidad al mismo puede ocasionar problemas de tipo ambiental, si no sanitario.

* La práctica totalidad de la red de distribución de telefonía y buena parte de la correspondiente a distribución de energía eléctrica, se realiza a través de tendidos aéreos, colocados sobre postes al efecto o directamente fijados a las fachadas de la edificación, lo que distorsiona la imagen de las áreas residenciales del municipio.

* En cuanto a la instalación de alumbrado público se refiere, la instalación existente abarca la mayor parte del área urbanizada central del casco, ofreciendo un aceptable nivel de servicio, pero se ha realizado sin adoptar criterios de uniformidad, con lo que ha resultado una red inconexa y nada homogénea, tanto en el tipo y calidad de los materiales utilizados, como en la separación y altura a los que se han colocado los puntos de luz, dando como resultado una elevada dispersión en la uniformidad y niveles medios de iluminación alcanzados. No obstante, ha sido notable el esfuerzo realizado en este sentido en los último años.

3.3.- EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES.

En relación con los equipamientos y áreas destinadas a espacios libres de uso público, y demás zonas verdes existentes en el municipio de Villa del Prado, al establecer el diagnóstico sobre su situación y problemática actual, se pueden hacer las siguientes consideraciones :

* Con respecto al equipamiento escolar, se puede asegurar que es bien suficiente para la demanda existente en la actualidad y previsiblemente para la que se pueda presentar en el futuro mas próximo.

* El terreno de que dispone el equipamiento deportivo, situado al sur del casco urbano, se muestra insuficiente para realizar la necesaria ampliación del mismo. Por contra, el área destinada a equipamiento deportivo situada al norte de la carretera provincial M-507, si parece suficiente para la demanda existente en la actualidad y la esperada en un futuro próximo.

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

Las zonas libres de dominio y uso público son bastante escasas en el interior del Casco Antiguo y algo insuficientes en las zonas de ensanche del mismo. La proliferación en el planeamiento que se revisa de zonas verdes de desarrollo lineal, situadas en franjas paralelas a los viales, ha demostrado su ineficacia en cuanto a su funcionamiento como parque urbano debido a que, con su limitada anchura, estas áreas muy próximas a los viales con los que limitan, resultando poco agradable y hasta peligrosa su utilización.

A este respecto, se debe indicar que no se están utilizando, en la medida de sus posibilidades, las dos zonas libres existentes en el borde norte del núcleo urbano, quizás debido a que no encuentran con el suficiente tratamiento de jardinería y equipamiento urbano, como para que resulte atractiva su utilización.

3.4.- VIVIENDA..

En relación con la vivienda existente en el municipio de Villa del Prado, al establecer el diagnóstico sobre su situación y problemática actual, se pueden hacer las siguientes consideraciones :

* El valor de las parcelas y terrenos aptos para edificar ha alcanzado unas cotas sorprendentes, para un municipio con la situación e importancia relativa como es el caso de Villa del Prado. El nivel de los mismos supera, a veces con creces, al de otros terrenos de similar naturaleza y aprovechamiento situados en municipios y zonas, a priori, de mayor nivel residencial.

* Como consecuencia del hecho anterior, se produce una efectiva carencia de viviendas con un precio asequible, para su adquisición por parte de las nuevas familias locales. Las condiciones de venta de las nuevas viviendas construidas en las zonas de ensanche, en general concebidas para ser utilizadas como segunda residencia, son prácticamente inabordables por un importante sector de la demanda local. Por otra parte, no existe en la actualidad suelo calificado para la edificación de viviendas, que puedan disfrutar de alguno de los beneficios que la legislación actual al efecto ofrece al mercado inmobiliario. Como es natural, tampoco el precio de las viviendas vacantes en el área central del casco urbanizado, resulta

nada asequible para la mayor parte de los potenciales adquirentes de ellas y muy especialmente para los que tienen menor edad.

3.5.- EMPLEO.

La mayor fuente de empleo e ingresos en el municipio proviene del desarrollo de actividades de agricultura, que constituye la actividad económica más importante de Villa del Prado. Este sector productivo, que tradicionalmente ha sido el más pujante y que sin lugar a dudas es el que presenta un mayor desarrollo potencial, absorbe cerca del cincuenta por ciento de los puestos de trabajo existentes en la actualidad. Se caracteriza por el cultivo de regadío, ubicado en las vegas del río Alberche.

A pesar de lo anterior, no existe en el municipio ningún centro de transformación o envasado de los productos recogidos de las huertas. Tan solo existe una nave-lmacén, con propiedad y explotación en régimen de cooperativa, dedicado a la venta de los productos de la huerta, pero por las informaciones que se han recogido no parece que esté asegurada la ampliación de su actividad, antes al contrario se encuentra en retroceso, quizás debido al hecho de producirse una acusada falta de publicidad sobre su ubicación, y de existir otros puntos de venta a pié de carretera, en los municipios colindantes.

En la actualidad los individuos residentes de menor edad, no se inclinan por la continuidad en el desarrollo de esta actividad como consecuencia, quizás, de su difícil mecanización debido a las características y reducida dimensión de las explotaciones existentes, lo que motiva unas condiciones de trabajo mas rigurosas que otro tipo de actividades tales como la industria, el comercio o los servicios. En estas condiciones, el empleo en este sector tradicional está disminuyendo, lenta pero apreciablemente.

3.6.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Con anterioridad a la redacción del presente documento de revisión de planeamiento, el municipio de Villa del Prado se ha regido, urbanísticamente hablando, por las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aún en vigor, que fueron aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de mayo de 1.987, revisión que entonces también fue di-

rectamente promovida y tramitada por el propio Ayuntamiento de Villa del Prado.

En la actualidad, las Normas Subsidiarias que se revisan por medio de la redacción del presente documento, determinan las siguientes magnitudes de áreas de suelo calificado, en los denominados Suelo Urbano y Suelo apto para Urbanizar :

* Suelo Urbano a ordenar en detalle. . . . . 18,0 Ha.
* Suelo ya ordenado por Estudios de Detalle definitivamente aprobados . . . . . 23,9 Ha.
* Perímetro Casco Antiguo . . . . . 32,0 Ha.
* Suelo Apto para Urbanizar :
  - En el entorno urbano . . . . . 16,4 Ha.
  - En el exterior . . . . . 298,6 Ha.

La capacidad total de viviendas que permitía este planeamiento, contando con las vacantes existentes en el momento de su redacción, alcanzaba 1.728, cifra que no se alcanza con las determinaciones contenidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias. De ese número, 1.702 se destinaban a uso residencial exclusivamente y otras 26 a un uso mixto, en los términos indicados anteriormente.

A continuación se incluyen los cuadros de resumen del planeamiento anterior que ahora que se revisa, en la fecha de su aprobación definitiva, con expresión del suelo en él calificado en origen, las distintas ordenanzas que son de aplicación y el número máximo de viviendas autorizado para cada unidad de ejecución delimitada.

	USO PRINCIPAL	ORDENANZA	SUPERFICIE BRUTA (Has.)	SUELO VACANTE (M2.)	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS EN SUELO
C	Residencial	1	31,84	29.067	80
	Residencial	2	0,66	---------	---------
A	Residencial	3	7,70	6.908	54
	Residencial	4.1.	7,17	62.332	247
S	Residencial	4.2.	41,95	86.356	156
	Residencial	4.3.	4,96	45.950	42
C	Mixto	5	3,22	25.532	49
	Industrial	6	3,30	16.084	---------
O	Zonas verdes	7	7,17	---------	---------
	Equipamiento	8	7,09	---------	---------
	TOTAL CASCO	---------	**115,06**	**272.229**	**628**
E	Residencial	9	182,37	827.510	935
X	Residencial	8-10-11	22,10	---------	---------
T	Mixto	7-13	102,44	---------	---------
E	**TOTAL EXTERIOR**		**306,91**	**827.510**	**935**
R					
I					
O					
R	**TOTAL SUELO URBANO**		**421,97**	**1.099.739**	**1.563**

	USO PRINCIPAL	SUP. CALIFICADA (Has.)	ESTADO ACTUAL		VIVIENDAS MAXIMAS
			SUELO OCUPADO	SUELO LIBRE	
SUELO URBANO	Residencial	276,65	156,40	110,25	1.563
	Mixto	3,22	0,67	2,55	---
	Industrial	3,30	1,69	1,61	---
	Espacios libres	109,61	---	---	---
	Equipamiento	29,19	---	---	---
	TOTAL	**421,97**	**158,76**	**114,41**	**1.563**
SUELO URBANIZABLE	Residencial	12,58	---	12,58	139
	Mixto	1,31	---	1,31	26
	Industrial	5,66	---	5,66	---
	Espacios libres y Equipamiento	25,89	---	25,89	---
	TOTAL	**45,44**	---	**45,44**	**165**
SUELO URBANO MAS SUELO URBANIZABLE	Residencial	289,23	156,40	122,83	1.702
	Mixto	4,53	0,67	3,86	26
	Industrial	8,96	1,69	7,27	---
	Espacios libres y Equipamiento	164,69	---	---	---
	TOTAL	**467,41**	**158,76**	**133,96**	**1.728**

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

Con relación al suelo ordenado en el planeamiento que se ahora se revisa, en la fecha de redacción de este documento se encuentra vacante el suelo, y su correspondiente capacidad de edificación, indicado en el cuadro que a continuación se incluye.

UNIDAD DE ACTUACION	VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS VACANTES	UNIDAD DE ACTUACION	VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS VACANTES
1	8	0	13	12	4
2	5	4	14	11	10
3	33	33	15	21	0
4	38	24	16	14	14
5	49	29	17	24	24
6	9	9	18	5	0
7	18	13	19.a	21	19
8	13	13	19.b	14	14
9	14	14	20	20	0
10	156	67	21	17	17
11	13	0	22	13	4
12	39	39	23	17	17
		SUMA TOTAL		584	225

Dentro de las Unidades de Actuación anteriormente indicadas, y que no se han desarrollado en el periodo de vigencia de la anterior revisión de Normas se han incluido en alguna de las unidades de gestión delimitadas en la presente revisión. Otras tres Unidades de Actuación de las antiguas, se desarrollarán por medio de una Actuación Directa en Suelo Urbano. En efecto :

* A.- Unidades de Actuación anteriores a la presente revisión de Normas Subsidiarias, incluidas en alguna de las nuevas unidades de gestión delimitadas : UA-3, UA-8, UA-9, UA-13, UA-14, UA-16, UA-17, UA-19b y UA-21.

* B.- Unidades de Actuación existentes en la fecha de redacción de estas Normas Subsidiarias y cuyo desarrollo se prevé por medio de una Actuación Directa en Casco Urbano: UA-6, UA-12 y UA-23.