



## BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

**TÍTULO I.-** MEMORIA DE INFORMACIÓN

**TÍTULO II.-** OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. DIAGNÓSTICO.

**TÍTULO III.-** PLANOS DE INFORMACIÓN



Septiembre 2024

**CÓDIGO**  
ARQUITECTURA

c/ Isaac Peral 42, 2º. P5 28015 Madrid  
[www.codigoarquitectura.com](http://www.codigoarquitectura.com) [codigo@codigoarquitectura.com](mailto:codigo@codigoarquitectura.com)

Equipo Asistencia Técnica

## ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

<b>ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>TÍTULO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN, OBJETO Y CONTENIDO. ....</b>	<b>3</b>
1.1. Objeto y contenido.....	3
1.2. Antecedentes. ....	3
1.3. Planeamiento de desarrollo aprobado.....	3
1.4. Proyectos de infraestructuras sectoriales aprobados.....	4
1.5. Planes Especiales en tramitación. ....	4
1.6. Cartografía y fuentes documentales. ....	4
1.7. Equipo redactor.....	5
<b>TÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS. DIAGNOSTICO .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO I. DOCUMENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS. ....</b>	<b>6</b>
1.1. Objetivos de carácter general para la revisión de las normas subsidiarias.....	6
1.2. Criterios basicos para la formulación del PLAN GENERAL.....	10
<b>CAPÍTULO II. TERMINO MUNICIPAL. ....</b>	<b>20</b>
2.1. Encuadre territorial .....	20
2.2. Afecciones Sectoriales sobre el Termino Municipal.....	21
2.3. Estudio Socioeconomico .....	30
<b>CAPÍTULO III. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....</b>	<b>66</b>
3.1. Planeamiento Vigente.....	66
3.2. Ordenanzas Vigentes – Estimación de viviendas .....	67
3.3. Estado de ejecución del planeamiento .....	69
3.4. Planeamiento vigente de municipios colindantes.....	70
<b>CAPÍTULO IV. DESARROLLO URBANISTICO.....</b>	<b>74</b>
4.1. Situaciones basicas del suelo .....	74
4.2. Morfología y Tejido Urbano .....	74
4.3. Crecimiento Urbano .....	75
4.4. Estructura Urbana .....	77
4.5. Red de abastecimiento – Plan Director de Abastecimiento 2022 .....	82
4.6. Red de Drenaje Urbano – Estudio de Situación (ESIT) .....	85
<b>CAPÍTULO V. RED VIARIA Y DE TRANSPORTE.....</b>	<b>86</b>
5.1. Movilidad y Transporte .....	86
5.2. Red Viaria .....	88
<b>TÍTULO III. PLANOS DE INFORMACIÓN.....</b>	<b>92</b>
I-1. Estructura territorial.....	92
I-2. Plano de Clasificación del Planeamiento Vigente .....	92
I-3. Plano de Calificación del Planeamiento Vigente .....	92
I-4. Grado de Desarrollo del Planeamiento Vigente.....	92
I-5. Legislación Ambiental y Afección Sectorial. ....	92
I-6. Redes Públicas del Planeamiento General Vigente.....	92
I-7. Estructura Catastral.....	92
I-8. Usos del Suelo .....	92
I-9. Bienes Protegidos por el Planeamiento Vigente.....	92
I-10. Infraestructuras Existentes. Red de Abastecimiento.....	92

I-11.	Infraestructuras existentes. Red de Saneamiento. ....	92
I-12.	Infraestructuras Existentes. Red de Eléctrica. ....	92
I-13.	Infraestructuras Existentes. Red de Alumbrado Público. ....	92
I-14.	Infraestructuras Existentes. Red Viaria. ....	92

## TÍTULO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

### CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN, OBJETO Y CONTENIDO.

#### 1.1. OBJETO Y CONTENIDO.

El presente trabajo, de conformidad con el Pliego de Prescripciones Técnicas y del contrato adjudicado con fecha 23 de abril 2024, constituye el documento del Avance del Plan General del municipio de Villacañejes.

Este documento quedará configurado, de acuerdo con las “Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid” emitido por el Director General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid con fecha 3 de abril de 2018, por los tres bloques diferenciados siguientes:

- Bloque I: Documentación Informativa
- Bloque II: Documentación de la Ordenación
- Bloque III: Documentación Ambiental
- Bloque IV: Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

#### 1.2. ANTECEDENTES.

Actualmente Villacañejes se rige urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 27 de noviembre de 1984 (BOCM N.º 288 de 3 de diciembre de 1984).

En ejecución de las NNSS será un ítem por desarrollar en la Memoria de Información, en el Capítulo III. Análisis del Planeamiento vigente.

#### 1.3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO.

Se relaciona en este punto el conjunto del planeamiento de desarrollo del actual planeamiento general, que permite conocer la situación de partida para la formulación del nuevo Plan General.

##### 1.3.1. Planeamiento general: NNSS

Aprobación Definitiva: 27 de octubre 1984 / BOCM: 288 diciembre 1984

Modificaciones de las NNSS:

Ordinaria y no sustancial	Aprobación Definitiva y Publicación BOCM
Mod. de las Normas Subsidiarias de Villacañejes.	3 marzo 1988 / BOCM: No.76 de 30/03/1988.
Mod. Puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de Villacañejes.	2 diciembre 1988 / BOCM: 65 de 17/03/1989.
Mod. Puntual de las Normas Subsidiarias de Villacañejes, consistente en la recalificación de Suelo Urbano.	14 enero 1993 / BOCM: 38 de 15/02/1993.
Mod. Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villacañejes.	19 enero 1995 / BOCM: 57 de 8/03/1995.
Mod. Puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de Villacañejes, en el ámbito SNU1 y SNU2.	28 noviembre 1995 / BOCM: 300 de 18/12/1995.

Mod. Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Villacanejos.	29 octubre 1996 / BOCM: 281 de 25/11/1996.
--	--

#### 1.4. PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURAS SECTORIALES APROBADOS.

Con el mismo objeto que en el punto precedente, se relaciona el planeamiento sectorial que ha sido aprobado.

##### Planes Especiales

Plan Especial	Aprobación Definitiva y Publicación BOCM
Para la ejecución de las obras de construcción de mejora del Abastecimiento al sistema de Arganda	14 julio 1992 / BOCM: 195 de 17/08/1992.
Para el Emisario y Estación Depuradora en el término municipal de Villacanejos.	22 febrero 1994 / BOCM: 109 de 10/05/1994.

#### 1.5. PLANES ESPECIALES EN TRAMITACIÓN.

Actualmente se encuentran en tramitación dos Planes Especiales de Infraestructuras, en el término municipal de Villacanejos:

-Plan Especial de Infraestructuras para la Línea de Alta Tensión a 220KV ST TAGUS-SET ARGANDA.

-Plan Especial de Infraestructuras para la implantación de la PSFV "CAROLINA SOLAR PV".

Estos planes tienen incidencia en el territorio municipal en el linde Sur y Oeste principalmente.

#### 1.6. CARTOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES.

En la realización del documento del Avance del Plan General del municipio de Villacanejos se utilizará la siguiente cartografía:

##### Cartografía y datos del IGN.

Elaborado por el Instituto Geográfico Nacional.

Escala E-1:25.000 – Coordenadas UTM. Sistema Referencia ETRS89.

Mapas vectoriales y Bases Cartográficas y Topográficas.

Fotografía aérea – Ortofoto PNOA (Última versión disponible)

##### Confederación Hidrográfica del Tajo

Tipo shape – Coordenadas UTM. Sistema de Referencia ETRS89.

Hidrografía

##### Hábitat (Directiva 92/43/CEE)

Tipo shape – Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

##### Infraestructura de datos espaciales de la Comunidad de Madrid (IDEM)

Tipo shape – Coordenadas UTM. Sistema de Referencia ETRS89.

Vías pecuarias

Catastro de urbana y de rustica.

Escala E-1:1.000 y E-1:5.000 – Coordenadas UTM. Sistema Referencia ETRS89.

Elaborados por la Gerencia del Catastro (Última versión disponible)

### 1.7. EQUIPO REDACTOR

La elaboración material de los **Documentos del Avance y del PG y de los Documentos Ambientales Estratégicos**, del municipio de Villaconejos será llevada a cabo por parte de la empresa adjudicataria **Código Arquitectura SLP** y constituida por el siguiente Equipo Técnico:

#### **Medio Urbano y Planeamiento**

Alejandro Arca	Arquitecto. Director del Equipo.
Raúl Gil Jimeno	Arquitecto. Especialista en Urbanismo.
J. Miguel Colmenares Pelillo	Arquitecto. Asesor Urbanista.
Luis García Albina	Arquitecto
Natalia Blázquez Núñez-García	Arquitecta
Dunixe Vilar Yáñez	Arquitecta
Alfonso Pérez Moñivas	Arquitecto
José Danilo Arboleda Orejuela	Arquitecto Urbanista
Elena Cejudo Cubo	Arquitecta
Raquel Asensio Lozano	Arquitecta
Paula López Mendizábal	Arquitecta

#### **Transporte, Telecomunicaciones y Servicios Urbanos**

Antolín Montes Royo	Ingeniero CC y PP
---------------------	-------------------

#### **Medio Físico y Natural y Estudio Ambiental Estratégico**

Pablo Álvarez Guillén	Ingeniero Agrónomo
Luis Miguel Martín Enjuto	Licenciado en Ciencias Biológicas
Reyes de Juan Grau	Licenciada en Geografía
Andrés López-Cotarelo	Ingeniero de Montes
Luis Martín Hernández	Ingeniero de Telecomunicaciones

#### **Arqueología. Catalogación de Bienes Protegidos**

Marta Colmenares Fernández	Arquitecta
Juan Sanguino Vázquez	Licenciado en Geografía

#### **Participación Ciudadana**

Javier García López	Arquitecto
Raffaele Sixto	Arquitecto
Alberto Quintanilla.	Ingeniero de Telecomunicaciones

#### **Sociología Y Equipamiento**

Antonio García Martín	Sociólogo.
-----------------------	------------

#### **Análisis Jurídico**

Álvaro Couso Braña	Abogado
--------------------	---------

## TÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS. DIAGNOSTICO

### CAPÍTULO I. DOCUMENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS.

#### 1.1. OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL PARA LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

##### Consideraciones preliminares

El Plan General se constituye en un instrumento operativo y vinculante que establece las pautas de la Ordenación Estructurante del municipio dando coherencia a la ocupación del territorio.

El documento que se elabora tiene como punto de partida la realidad territorial, tomando en cuenta su grado de consolidación y desarrollo, tanto a nivel físico (grado de urbanización y edificación, pertenencia a una trama urbana, ubicación, etc.) como a su situación jurídica (base de planeamiento y equidistribución, situación registral, licencias concedidas, etc.).

El Plan General se plantea como una propuesta de futuro ante las necesarias transformaciones urbanas y socioeconómicas del municipio y establece la regulación de los distintos usos del suelo y de las edificaciones, así como las tolerancias y las incompatibilidades entre ellos y la racionalidad en el consumo de suelo y de los recursos disponibles.

Como instrumento vertebrador de la ordenación del municipio define un modelo territorial y urbano integrado y sostenible a largo plazo, en el que se enmarcan las ordenaciones detalladas que han de materializar el modelo urbano propuesto y las eventuales actuaciones en el suelo rural.

Debido a la consolidación de su caserío, el Plan General se contempla como el documento técnico adecuado para articular la realidad urbana ya consolidada, y para la delimitación de ámbitos destinados a la formulación de planes parciales, especiales y proyectos de obras de urbanización, y los instrumentos que permitan la gestión y materialización de la ordenación establecida por el Plan General.

Como consecuencia de lo expuesto, se establecen los siguientes objetivos de carácter general:

- **Primero.** Adaptar el planeamiento general vigente a los actuales instrumentos técnicos y jurídicos.

El planeamiento general vigente está constituido las Normas Subsidiarias de Villaconejos (en adelante "**NNSS**"), aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de Noviembre de 1984 (BOCM de 3 de Diciembre de 1984) y del que, por tanto, han transcurrido 40 años.

El nuevo planeamiento general requiere su adaptación a la vigente legislación y normativa sectorial de la Comunidad de Madrid, del Estado y de la Comunidad Europea y especialmente a la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante "**LSCM**") y a las leyes estatales constituidas por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015 de 30 de octubre (en adelante "**RDL 7/2015**"), y la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, de 9 de diciembre (en adelante "**LEA**").

Esta adaptación también integrará las figuras y modificaciones de las NNSS que han sido aprobadas con carácter definitivo, y aquellas otras que, sin estar aprobadas, se mantiene el interés general de su consecución.

La elaboración del Plan General permite disponer de la actualización del sistema regulador de las variables urbanísticas de Villaconejos (normas urbanísticas y ordenanzas de edificación y urbanización), desde una única perspectiva del modelo urbano, del municipio

y de su entorno. Con ello se facilita y agiliza la gestión urbanística municipal posterior evitando conflictos de interpretación.

La normativa garantizará la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos, así como el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.

Es también un objetivo normativo del Plan, flexibilizar y concretar la regulación de las actuaciones permitidas en las instalaciones y edificaciones existentes en suelo no urbanizable, garantizando, en todo caso, la mejora de su entorno rural y las condiciones medioambientales.

- **Segundo.** Integrar los proyectos de infraestructuras supramunicipales que articulan el territorio.

Entendiendo el Plan General como la herramienta idónea para la gestión urbanística, su elaboración requiere la incorporación, en un único documento, de los proyectos sectoriales y de infraestructuras supramunicipales, aprobados o en redacción, que inciden en el territorio municipal. Esta integración documental permite analizar el alcance de las interferencias y sinergias para mejorar el modelo urbano final.

- **Tercero.** Prever el crecimiento de la ciudad equilibrado y sostenible.

A partir del proceso de elaboración de la información urbanística es posible definir las necesidades futuras para garantizar un crecimiento y un desarrollo urbano sostenible, equilibrado, solidario y cohesionado, basado en una utilización racional de los recursos naturales y en la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales.

El desarrollo propuesto por el Plan General preverá que el consumo de los recursos naturales de todo tipo, necesarios para la colonización propuesta del territorio, no representen su agotamiento y destrucción irreversibles y las soluciones que tiendan a garantizar la sostenibilidad del modelo urbano en cuanto a la dimensión de los suelos clasificados y los usos potenciales.

Se preverá que la ordenación urbanística mantenga el modelo de crecimiento compacto, lo que permite optimizar las infraestructuras de las que ya se dispone en el municipio para su desarrollo futuro.

- **Cuarto.** Establecer en el territorio los usos globales del suelo y un desarrollo adecuado.

Es de destacar la cualidad de Villaconejos como población residencial, de actividad económica de servicios y de actividad agraria -que es necesario mantener- procurando el mejor equilibrio entre población y empleo del municipio.

Se preverá suelo de uso industrial para el desarrollo de este sector productivo que, además de su crecimiento, permita relocalizar las industrias que en la actualidad se han ubicado al margen del planeamiento, especialmente en suelos no urbanizables.

Se realizará un análisis específico y la adopción en su caso de posibles soluciones para las actividades económicas dispersas en el entorno rural, algunas de ellas en precaria situación jurídico-urbanística.

La singular situación del municipio debe procurar y permitir la implantación de actividades de carácter terciario evitando el permanente desplazamiento de la población de Villaconejos a municipios próximos para resolver sus necesidades y complementariamente realizar una oferta de servicios para el conjunto del territorio próximo, incluso de carácter metropolitano.

Se ha de prever la necesidad de disponer de suelo para la localización de un parque de viviendas adecuado a las necesidades de alojamiento, y singularmente para la población más vulnerable y para jóvenes, con algún régimen de protección pública.

Se estima la necesidad de proteger el carácter agrícola en el suelo que resulta clasificado como no urbanizable protegido, puesto que es una base principal de la actividad económica de Villaconejos.

En todo caso, el crecimiento que se planifique respetará la protección de los elementos que forman parte de las afecciones medioambientales y singularmente las vías pecuarias que “rozan perimetralmente” el municipio, los arroyos y cauces hidrológicos y las áreas boscosas y montes preservados que discurren por este territorio.

Con lo aquí descrito, es posible dimensionar el peso de los distintos usos del suelo dentro del modelo territorial, adecuando este territorio a sus restricciones medioambientales, e incardinando Villaconejos en la comarca de Las Vegas y en realidad metropolitana madrileña.

- **Quinto.** Viabilidad de la propuesta urbanística.

Las propuestas del Plan deberán ser asumibles desde el punto de vista económico por los agentes urbanizadores. En consecuencia, los costes no representarán una carga insalvable para su ejecución, teniendo en cuenta las posibilidades reales de financiación y gestión de dichos operadores (públicos o privados) a quien se asigne la inversión y el gasto.

El estudio de viabilidad requerido por la LSCM como parte del contenido del Plan General ha de enmarcarse en los criterios que el RDL 7/2015 señala como principios fundamentales del desarrollo sostenible.

Específicamente el estudio de viabilidad económica del Plan General evaluará la disponibilidad de recursos necesarios generados por las propias propuestas para llevarlas a cabo incidiendo en la justificación de los aspectos relevantes de la propuesta urbanística.

- **Sexto.** Preservación de la estructura funcional del tejido urbano.

El análisis del caserío y de su entorno próximo interdependiente, posibilitan proponer soluciones dirigidas a garantizar tanto la funcionalidad del modelo urbano en su conjunto como de cada una de las distintas partes o barrios que configuran el actual Villaconejos.

Se considera un objetivo primordial el mantenimiento del modelo de la estructura urbana que presenta el actual casco urbano, de carácter radioconcéntrico, y que constituye una de las señas de identidad del poblamiento.

El nuevo Plan General analizará con detalle el núcleo urbano de forma que permita conocer las áreas interiores que requieren de actuaciones de intensificación de usos, dotación o mejora, sea para corregir determinadas disfunciones en la utilización del suelo, déficits de equipamientos, o para complementar la trama urbana con elementos que singularicen los recorridos, mediante la inserción de plazuelas o paseos arbolados.

Los eventuales crecimientos residenciales que se prevean deberán evitar la alteración de este modelo, y se situarán preferentemente en el arco Norte desde la carretera M-320 a Titulcia hasta la M-305 a Chinchón, y como remate del borde del casco en el perímetro Sur.

Por el contrario, los eventuales suelos para la localización de actividades industriales, de almacenamiento o de servicios terciarios se localizarán preferentemente, siguiendo la tendencia urbana actual, en el arco Sur del trazado de entrada y salida de la referida carretera M-320

- **Séptimo.** Evaluar y adecuar la dotación de equipamientos y espacios libres.

Otro de los objetivos del nuevo Plan General será cubrir las carencias funcionales de dotaciones y equipamientos públicos, teniendo en cuenta las necesidades reales detectadas en la ciudad consolidada, contribuyendo a la corrección de los desequilibrios sociales y a su cohesión social.

El Plan permitirá tanto la creación de nuevos equipamientos en las áreas infradotadas como la remodelación de los existentes. En todo caso, los nuevos crecimientos dispondrán de los estándares para redes locales y generales de dotaciones y equipamientos determinados por la LSCM.

Para las zonas verdes y los espacios libres, dado el impacto de esta dotación pública en la escena urbana y territorial, e independientemente del cumplimiento de los estándares obligatorios de redes generales y supramunicipales, el objetivo del Plan será la interconexión de los espacios naturales y las zonas verdes, con la creación de corredores ecológicos, dando conexión y continuidad al conjunto de estos espacios constituyéndose como red que se extiende más allá de los límites del propio Término Municipal.

- **Octavo.** Proteger el patrimonio cultural y medioambiental.

El vigente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos incluido en el documento de NNSS, será objeto de actualización e incorporación de nuevos elementos susceptibles de ser considerados objeto de protección por sus valores históricos y o monumentales. Con ello se dará cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (en adelante LPC), así como a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Por otra parte, cabe señalar que el Casco Histórico, en ausencia de un Plan Especial específico que lo ordene, será objeto de un análisis pormenorizado que conllevará la preservación del caserío que otorga el carácter singular del municipio.

- **Noveno.** Fomentar la transparencia y la participación ciudadana.

La elaboración del Plan General facilitará el acceso a la información pública urbanística y la transparencia administrativa.

Se fomentará la participación ciudadana y la colaboración de la iniciativa privada en el ejercicio de la actividad urbanística desde el principio del proceso de tramitación procurando el mayor grado de consenso y aceptación en la redacción, aprobación, vigencia y desarrollo del Plan General. Se facultará al propietario de suelo para promover las actuaciones de transformación y de edificación urbanística que en su derecho estime.

Se estudiarán con esmero las sugerencias y alegaciones que se presenten en las diversas fases del planeamiento, justificando su aceptación o no en relación a la ordenación propuesta y la legislación de aplicación.

- **Décimo.** Mejorar la integración social.

Este objetivo se configura como la justificación primera de la propia elaboración del Plan General, y está encaminado a alcanzar la mayor integración social futura.

Este objetivo, es en buena parte resultado de la materialización de los objetivos de carácter general precedentes puesto que, en definitiva, el Plan es la articulación de una multitud de medidas que tienden a regular el espacio urbano y dentro de este el conjunto de calles y zonas verdes, que son en esencia el espacio social de convivencia y que junto con los equipamientos y dotaciones públicas posibilitan la materialización de políticas sociales tendentes a la máxima integración social y a la mejora de la calidad de vida local.

Su resultado debe generar un medio ambiente urbano que favorezca la salud y el bienestar colectivo, con una comunidad diversa y cohesionada donde las personas puedan vivir, trabajar, recrearse, educarse y relacionarse en un entorno de calidad.

Integración social que debe atender con especial preocupación a la integración de las perspectivas de género y de cohesión intergeneracional en los procesos urbanísticos, fomentando y propiciando la inclusión social de personas con diversidad funcional mediante la creación y diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos, y con notoria atención a los parques infantiles.

- **Decimoprimer.** Plan General flexible y de contenido mínimo

Por último, el contenido formal y sustantivo del Plan General se adaptará a las exigencias establecidas en el marco legal de aplicación, urbanístico y sectorial, y su desarrollo normativo será el mínimo necesario para garantizar la correcta regulación de la estructura urbana, y las edificaciones, usos y actividades permitidos.

El Plan General incorporará la máxima flexibilidad que facilite su adaptación a los cambios sociales, culturales y económicos, evitando en lo posible la sucesión de complejas modificaciones que son causa de pérdida de oportunidad y compromiso económico.

## **1.2. CRITERIOS BASICOS PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

Enumerados los objetivos de carácter general que se señalan en el punto anterior de este documento, se desarrollan a continuación los criterios que se estiman adecuados para alcanzar su consecución.

Para ello se abordan los aspectos de articulación territorial y de vitalización del poblamiento que incidirán de forma determinante en la clasificación de suelo que el Plan contendrá, así como los aspectos de gestión, redes públicas de dotaciones, servicios e infraestructuras.

### **1.2.1. Criterios respecto de la articulación territorial.**

El Plan General establecerá la definición del desarrollo municipal que preserve la actual condición urbana de Villaconejos dentro de la comarca de Las Vegas, haciendo referencia a su localización entorno a los ríos Tajuña, Jarama y Tajo, y evaluará las sinergias que este territorio ofrece a esta población, teniendo en cuenta las previsiones de desarrollo urbanístico de los municipios colindantes, otorgando la necesaria coherencia a la ordenación con relación al territorio próximo.

Se efectuará la protección de las infraestructuras que constituyen las redes generales y supramunicipales del municipio que articulan el territorio, y que condicionan significativamente la ordenación del conjunto urbano y su crecimiento.

### **1.2.2. Criterios respecto de la vitalización de la ciudad.**

Optar por un modelo urbano de población sostenible y compacta, evitando discontinuidades territoriales y consumos de suelo innecesarios. Prever, así mismo, que las nuevas áreas de desarrollo residencial y de actividades económicas que se proyecten, mantengan la continuidad física de las áreas urbanas contiguas impidiendo la formación de áreas dispersas de edificación.

Fomentar la intervención en el Casco Urbano en aras al mantenimiento tanto de su estructura radiocéntrica, como de su trama urbana y de sus parámetros edificatorios, lo que conforma un criterio básico para priorizar y potenciar actuaciones en el caserío consolidado mediante el impulso de la conservación y la rehabilitación edificatoria.

Prever intervenciones en diversos puntos del Casco a fin de mejorar su equipamiento, resolver su potencial deterioro, abordar operaciones de regeneración de sus espacios públicos y mejora de la escena urbana, y valorar posibles intervenciones sobre el subsuelo público y áreas vacantes. Todo ello constituye también acciones encaminadas a potenciar la relación social.

Preservar la importancia del entorno rural para la economía de la ciudad, y en especial el territorio destinado a actividades agrícolas, fundamentalmente basado en el olivar, el viñedo (y el cultivo de melones que ha posicionado a Villacanejos en el contexto internacional). El actual suelo no urbanizable de protección ocupa en su conjunto más del 90% del territorio municipal, situación indicativa de la posición relevante de los aprovechamientos vinculados al medio rural, fundamentalmente agrícolas, favorecidas por el hecho de que se cuente también con una extensa red de caminos públicos que ponen en relación los medios urbano y rural.

El Plan deberá prever la necesidad de dotar al campo de las actividades complementarias que permitan su mantenimiento, garantizar su conservación y mejora, potenciar su divulgación y la utilización racional por los ciudadanos, en el marco de una política de acercamiento de la sociedad al medio y a su patrimonio rural.

### **1.2.3. Criterios metodológicos para el desarrollo del nuevo Plan General. Clasificación del suelo.**

De acuerdo con la legislación del suelo de la Comunidad de Madrid se clasificará el territorio en las siguientes clases de suelo:

- Suelo urbano consolidado (de actuación directa y ámbitos de actuación de dotación).
- Suelo urbano no consolidado (ámbitos de actuación urbanística).
- Suelo urbanizable sectorizado.
- Suelo urbanizable no sectorizado.
- Suelo no urbanizable de protección municipal y por legislación sectorial.

En base a la clasificación anterior, sobre el conjunto del suelo urbano se delimitarán áreas homogéneas sobre las que establecer condiciones de uso global y pormenorizado, edificabilidad, coeficientes de homogeneización y superficies de redes públicas. Los parámetros de estas áreas servirán de base para los ámbitos que se delimiten en su interior, tanto de suelo urbano consolidado como de suelo urbano no consolidado.

#### Áreas de regeneración urbana: actuaciones de dotación

Se analizarán los suelos vacantes a fin de establecer, en su caso, sobre dichos suelos, las determinaciones que posibiliten su adecuado desarrollo, mediante la definición de la ordenación pormenorizada o bien remitiendo su desarrollo a los oportunos instrumentos de planeamiento y o ejecución.

#### Ámbitos de suelo urbano no consolidado

Se delimitarán ámbitos de suelo urbano no consolidado, de entidad suficiente para tal categorización, sobre los que se delimitarán ámbitos sujetos a actuaciones de urbanización en el suelo urbanizado, con las condiciones sobre aprovechamiento, cesiones para redes públicas y de aprovechamiento lucrativo.

#### Ámbitos de suelo urbanizable

Se delimitarán sectores en esta clase de suelo, que configurarán una única área de reparto, de equidistribución de aprovechamientos, sujetos a actuaciones de urbanización en el suelo rural.

#### Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado

Se delimitarán las redes públicas definidas por el planeamiento territorial con carácter supramunicipal, y se señalarán los criterios en cuanto a la disposición de los elementos de las redes generales, así como estándares dimensionales de éstas. Se establecerán las condiciones para delimitar sectores. Se establecerán las determinaciones de ordenación pormenorizada, en idénticos términos que, en el suelo no urbanizable de protección, a fin de asegurar la eficacia del ejercicio de las facultades urbanísticas en tanto no se promuevan iniciativas de sectorización de los terrenos.

El Plan General avanzará en el estudio detallado de esta clase de suelo con el alcance que permita identificar las áreas del territorio que presentan una alta potencialidad para su incorporación futura al desarrollo urbano, y se faciliten las iniciativas de sectorización que puedan ser de interés.

Se establecerán determinaciones sobre los usos para facilitar su desarrollo, bien mediante calificaciones urbanísticas o proyectos de actuación especial.

#### Actuaciones en suelo no urbanizable de protección

Se establecerán todas las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística necesarias para garantizar su desarrollo equilibrado, integral y sostenible conforme a las características del espacio rural y para preservar los valores que justifican su protección. Se establecerán determinaciones sobre los usos para facilitar su desarrollo mediante calificaciones urbanísticas.

#### **1.2.4. Criterios respecto al planeamiento vigente.**

Las NNSS de Villaconejos no prevén la clasificación de suelo urbanizable, ni actuaciones de ordenación en el suelo urbano, y solo las actuaciones directas mediante licencias urbanísticas.

El Plan General respetará la ordenación del suelo urbano, introduciendo solo aquellas determinaciones modificativas que sean necesarias para corregir o completar la anterior previsión de las NNSS en las áreas o localizaciones en donde la aplicación normativa ha servido para la ralentización de la actividad urbana o limitación de iniciativas de interés público, o delimitando áreas de oportunidad, de reforma y regeneración, y para la obtención de dotaciones públicas.

De acuerdo con la LSCM, la entrada en vigor en su momento del Plan General producirá la declaración en situación de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resultan disconformes con la nueva ordenación.

La condición de edificio en situación de fuera de ordenación no resultará de aplicación a los edificios catalogados o incluidos en áreas que en su caso sean remitidas al planeamiento especial, en tanto que estos instrumentos de desarrollo del Plan General establezcan las determinaciones aplicables para dichos edificios.

#### **1.2.5. Criterios respecto a las clasificaciones del suelo.**

La clasificación y calificación del suelo para usos residenciales y para actividades económicas, en la escala adecuada, debe permitir atender la necesidad de vivienda y empleo de la población de Villaconejos, favoreciendo el equilibrio entre vivienda-trabajo-oocio-servicios, que evite los constantes desplazamientos que son causa de pérdida de oportunidad y consumo innecesario de recursos, e inciden en la vida de las familias.

Con relación con las previsiones para alojar actividades residenciales.

El nuevo suelo previsto de ámbitos de suelo urbanizable para desarrollo residencial preverá mitigar la actual demanda insatisfecha de viviendas para población vulnerable y en especial para jóvenes, tanto en compra como en alquiler, estableciendo regímenes públicos de protección de estos suelos y con ello atender a las necesidades actuales y las previsibles de próximos años.

La tipología de la vivienda será preferentemente multifamiliar, que permite un consumo más racional del recurso suelo. Se fomentará la creación de comunidades en las que se comparten las actividades de recreo, ocio y deportivas, y servicios comunes de seguridad y los demás que se necesiten. Esta previsión, sin embargo, no será limitativa de la calificación en la escala adecuada de viviendas unifamiliares que completen la oferta disponible y atiendan la demanda de determinados colectivos. A tal fin la normativa del planeamiento de desarrollo establecerá las determinaciones necesarias.

Los crecimientos residenciales que se proyecten deberán evitar la alteración del actual modelo radiocéntrico de la población, ni sobrepasar o alterar el perfil urbano que hasta el momento tiene el municipio.

Estos crecimientos se situarán preferentemente en el arco Norte de la carretera M-320 a Titulcia hasta la M-305 a Chinchón, y como remate del borde del casco en el perímetro Sur. Y a esa misma carretera en dirección a la urbanización del Balcón del Tajo.

Teniendo en cuenta el grado de desarrollo y urbanización, Villacañete cuenta todavía con suelos calificados vacantes con la ordenanza de "Ensanche", si bien con una reducida disponibilidad de suelo y muy limitada capacidad para acoger nuevas viviendas. El desarrollo residencial será, fundamentalmente en áreas de remate del núcleo urbano, en suelo urbano no consolidado, y en sectores en el suelo urbanizable.

#### Con relación a las previsiones para alojar actividades económicas.

El Plan efectuará la clasificación del suelo para actividades económicas y logísticas, a fin de reforzar el empleo del municipio, que se constituye como criterio sustancial de la planificación, y, al tiempo, aprovechando el dinamismo y proximidad de poblaciones como Aranjuez o Chinchón, beneficiándose de las sinergias que se producen, especialmente por la accesibilidad que otorgan las carreteras M-305 y M-320.

Los eventuales suelos para la localización de actividades económicas para el desarrollo de servicios terciarios, comerciales y dotacionales, y actividades de mercado carácter industrial, se localizarán preferentemente, siguiendo la tendencia territorial actual, sobre el arco Sur del trazado, de entrada y salida, de la carretera M-320.

El Plan mantendrá la previsión de desarrollo de los suelos actualmente calificados y urbanizados vacantes, de suelo neto industrial para actividades productivas.

Los suelos que se han de prever para actividades económicas requieren una nueva superficie aproximada de setenta hectáreas, donde se incluyen suelos para almacenamiento y usos logísticos, capaz de acoger la satisfacción de la demanda no satisfecha que se ha observado en Villacañete, y las necesidades de crecimiento asociadas a la población futura, y todo ello con un mínimo margen de esponjamiento que evite retenciones especulativas del suelo.

En este suelo tendrán su natural acomodo tanto actividades de estricto carácter local, sean comerciales, dotacionales, productivas o cualesquiera otras, solo con la imitación de que no incidan o comprometan la calidad del conjunto urbano, como aquellas que permitan la promoción de "parques empresariales" y o "parques científicos y tecnológicos" que favorezcan el desarrollo de industria limpia y productiva I+d+i, de modo que el Plan General cubra cualquier demanda singular futura.

Se incluirá en el suelo de las dotaciones públicas un espacio de dimensiones adecuadas para el apoyo y fomento de nuevas empresas y empresarios locales, y la prestación de los servicios que les ayuden a su implantación e inserción en el mercado en las primeras etapas de su desarrollo.

El planeamiento general de Villaconejos introducirá una regulación urbanística de las instalaciones y actividades ya implantadas en suelo no urbanizable, que permita, si se estima posible y compatible con los usos del territorio próximo, la pervivencia e incluso la ampliación de estas actividades dispersas.

Por último, el Plan deberá propiciar el desarrollo del sector agropecuario y agroecológico. A tal fin se considerarán los siguientes criterios:

- El Plan General recogerá la necesidad de realizar un análisis, y diagnóstico para la posterior elaboración de un Plan Especial para conformar una adecuada red de huertos locales como espacio de socialización y dinamización comunitaria, que favorezca la mejora del ecosistema urbano y el aumento de la biodiversidad. Este Plan seleccionará los espacios del entorno de la población sobre suelo no urbanizable y regulará la implantación de “mercados de proximidad” o “mercados de productos locales” y de huertos familiares. En su desarrollo, se establecerán las medidas necesarias (tanto fiscales como informativas) para el fomento del “comercio sostenible de proximidad”.
- Creación de una Escuela Taller de “Agricultura Sostenible”, que se considera conveniente en apoyo a las actividades agrarias, para lo cual se efectuará la reserva necesaria de suelo.

#### Con relación con las previsiones de especial protección de suelos.

Se clasificarán como Suelo No Urbanizable de Protección los suelos del municipio que configuran la Red Natura de los Hábitats de Interés Comunitario (HIC), los Montes Preservados, las cuencas hidrográficas de los arroyos, barrancos y cañadas de la CHT y las vías pecuarias que circundan el municipio.

También tendrán la consideración de suelos no urbanizables de protección los que sustentan el conjunto de infraestructuras viarias y de transporte de energía, previendo, en caso necesario, el trazado de un pasillo eléctrico.

Por último, se clasificarán como suelos no urbanizables de especial protección los preservados de crecimiento urbano en los que concurren circunstancias objetivas, apreciadas por el planeamiento, por sus valores agropecuarios o por las características geológicas o geomorfológicas, paisajísticas o cualesquiera otras, según los informes medioambientales del Plan.

#### **1.2.6. Criterios respecto a la gestión de suelo.**

El sistema de gestión de los nuevos ámbitos para el desarrollo del planeamiento se realizará, prioritariamente, mediante el sistema privado por compensación, tanto para el desarrollo residencial como de actividades económicas previstas para el desarrollo territorial de Villaconejos.

#### **1.2.7. Criterios respecto a los equipamientos públicos.**

La información urbanística elaborada con relación a estas dotaciones del municipio ha detectado que la red pública está adecuadamente dimensionada para atender a la población y los usos actuales. Las necesidades que se deben resolver atenderán a la población futura y a la solución a las dotaciones vinculadas a las actividades económicas. Como criterio básico se prevé cubrir las carencias funcionales de dotaciones y

equipamientos públicos, mediante la calificación de espacios de uso genérico dotacional, que se utilizarán adaptados y adecuados a las concretas necesidades de la población.

El Plan preverá tanto la creación de nuevos equipamientos como la remodelación de los existentes en las áreas infradotadas.

Equipamiento docente y educativo: escuela taller de “Agricultura Sostenible”.

Equipamiento sanitario: Centro de Salud

Equipamiento de bienestar social: Centro DIA

Equipamiento de cultura y ocio: adecuación del antiguo cine Coliseum, de Casto Fernández-Shaw, para espacio multifuncional de actividades culturales y de espectáculos, Centro cultural Santa Ana, Biblioteca Municipal, Museo del Melón.

Equipamiento deportivo. Escuela Municipal de Deportes.

Equipamiento religioso.

Servicios de la administración: centro de empresas;

### **1.2.8. Criterios respecto a los espacios libres y zonas verdes.**

Del conjunto de dotaciones y equipamientos municipales, se considera este el menos eficiente en cuanto a su dotación. Para su adecuación a la función social que debe perseguir, se refieren los siguientes criterios de intervención.

Procurar la máxima continuidad física, creando corredores ecológicos y zonas verdes lineales insertadas en el medio urbano, tanto residencial como de actividades económicas, constituyendo un sistema de espacios libres que interrelaciona los distintos barrios con zonas edificadas y los espacios naturales. El diseño de los corredores ecológicos preverá la formación de una red integrada por los caminos rurales, las riberas de las cuencas señaladas por la Confederación Hidrográfica del Tajo y que constituyen los arroyos, barrancos y cañadas que se relacionan a continuación.

- Arroyo de Valdemalea
- Arroyo de Valdezarza
- Arroyo de Valtaroso
- Arroyo de Valjondo
- Arroyo de los Olivones
- Barranco de la Purga
- Cañada de Valtaray o de Valdegutiérrez
- Cañada del Pastor

Corredores que también incluirán las vías pecuarias, aunque se localizan perimetralmente al municipio, y que consideraremos las siguientes:

- Vereda y cañada del Raso
- Vereda de la Carcabilla y Mojón Alto
- Vereda del Rosario

Para la articulación de la red de caminos rurales que pueda conformar la red de los corredores desde la población a los elementos antes relacionados, se deberán considerar los siguientes

Los caminos de los Estevas y de Titulcia para acceder al área de la Vereda del Raso.  
El camino de Los Conejeros para acceder al área de la vereda de La Carcabilla.

El camino de Mira el Rio para acceder al área protegida del monte preservado de El Montecillo. El camino a Colmenar de Oreja para acceder a esta población.

Complementariamente, se diseñará un adecuado tratamiento de las zonas verdes de las actuales bandas lineales de las márgenes de las vías rodadas principales y su eventual comunicación con la red de corredores definida en el punto anterior.

Se prevé liberar espacio en favor del peatón mediante la mejora de la accesibilidad tras la creación de aparcamientos tanto de residentes como, en su caso, de disuasión, lo que permitirá racionalizar el uso del aparcamiento en superficie.

### **1.2.9. Criterios respecto a la implantación de infraestructuras y servicios.**

#### Con relación al viario estructurante:

Villaconejos dispone de una infraestructura de comunicación viaria importante, con una malla de carreteras locales y autonómicas (M-305, M-320, M-324). Red que permite una rápida relación con la población de su entorno: Aranjuez, Chinchón, Colmenar de Oreja, Titulcia y Ciempozuelos.

A fin de mejorar la relación de esta red con la población de Villaconejos se estima necesario reducir los tráficos de travesía del tráfico pesado y de paso que atraviesa el Casco Urbano, especialmente el ocasionado por la M-305 y M-320. El Plan General efectuará las adecuadas conexiones de la red evitando la penetración de los indeseados tráficos de paso.

#### Con relación a la movilidad:

Se fomentará la inversión del reparto modal, que depende de forma mayoritaria del vehículo privado, en favor del transporte público colectivo y la movilidad alternativa, integrando los barrios existentes y en formación.

Jerarquizar el trazado general de la red viaria priorizando la movilidad sostenible, evitando accesos superfluos de vehículos en el interior del entramado urbano.

Promover una red peatonal compuesta por diversas tipologías de canales de circulación y en la que se incluyan los espacios estanciales, para el juego, el encuentro y la comunicación social.

Prever una red de itinerarios en bicicleta en el conjunto urbano y habilitar espacios para su estacionamiento en los destinos de mayor potencialidad de afluencia, y en las nuevas edificaciones con carácter obligatorio.

Incorporar en la normativa urbanística las medidas que permitan mejorar la accesibilidad de personas con problemas de movilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Intervenir en el viario existente en las áreas centrales del Casco Antiguo para mejorar el tráfico en algunas de las áreas de acusada estrechez y sinuosidad.

#### Con relación con otras infraestructuras:

Fomentar la creación de redes separativas en los colectores de saneamiento, y que, en todo caso, de conformidad con lo ya exigido por el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE) y lo que establezca el Canal de Isabel II, serán de obligada construcción en todos los desarrollos urbanísticos del nuevo suelo urbanizable o del suelo urbano no consolidado.

Procurar la eliminación en el paisaje urbano de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión, y/o establecer los pasillos de infraestructura eléctrica minimizando su impacto en la población y en el territorio.

### **1.2.10. Criterios respecto a la política de protección del patrimonio.**

Establecer previsiones normativas para la protección del Casco Antiguo como elemento identitario e histórico de Villacañeros, prosiguiendo el proceso de conservación y de su puesta en valor.

Reelaborar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Villacañeros con los actuales criterios de la Comunidad de Madrid, que complete la relación de los bienes protegidos por el catálogo vigente de las NNSS actuales.

Se integrarán en este Catálogo los bienes muebles e inmuebles de interés cultural, social, artístico, paisajístico, arquitectónico, geológico, histórico, arqueológico, paleontológico, etnográfico, científico y técnico. También, gozarán de adecuada protección los bienes y parajes de carácter natural, urbanístico, social e industrial, relacionados con la historia y la cultura del municipio

El Catálogo urbanístico del Plan General se constituirá por los Bienes de Protección Urbanística y los de carácter medioambiental de los espacios naturales protegidos. Se diferenciarán de las clases de protección específica que establece la LPC por incoación o declaración como Bien de Interés de Cultural, como Bien de Interés Patrimonial, Yacimiento Arqueológico o Espacio Natural Protegido y que se incluirán en el Catálogo urbanístico exclusivamente a efectos de anotación e identificación.

El Catálogo se redactará en base a la instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento de 1990 de la Consejería de Política Territorial, Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid.

### **1.2.11. Criterios respecto a la política medioambiental y el Estudio Ambiental Estratégico.**

#### Con relación con la calidad del aire y el cambio climático:

Diseñar la configuración espacial de entramado urbano y sus características constructivas para asumir normativamente los parámetros climáticos de la zona y fomentar la eficiencia energética y la implantación de energías renovables.

Prever la plantación de masas forestales adecuadas que permitan la creación de microclimas urbanos favorecedores de las condiciones climáticas de la zona.

#### En relación con el ciclo hídrico:

Fomentar la creación de redes separativas en los colectores de saneamiento, y que, en todo caso, de conformidad con lo ya exigido por el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE) y lo que establezca el Canal de Isabel II, serán de obligada construcción en todos los desarrollos urbanísticos del nuevo suelo urbanizable o del suelo urbano no consolidado. En las zonas consolidadas la implementación de una red de pluviales separativa a la existente tendrá carácter de recomendación.

Fomentar la creación de redes para utilizar agua regenerada en los servicios urbanos (riego de arbolado, baldeo de calles, etc.).

Fomentar la disminución el consumo de agua que se produce en zonas verdes con medidas para tales como: limitar la utilización de césped tapizante con altos requerimientos hídricos, implantar especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, aplicar un grueso acolchado (tierra de albero, volcánica, ladrillo molido) al suelo desnudo, etc.

#### En relación con la geomorfología del territorio y los suelos:

Adecuar los desarrollos urbanísticos a la topografía existente, procurando buscar el equilibrio del movimiento de tierras dentro de la propia zona de actuación.

Procurar la conservación de la tierra vegetal en toda la superficie afectada y su adecuado acopio para su utilización en posteriores tareas de recuperación ambiental o de ajardinamiento.

En relación con la vegetación y la fauna:

Establecer las directrices ambientales de los espacios de mayor valor natural entre las que se incorporan las limitaciones y prohibiciones de usos tanto en el suelo protegido, como en el entorno directo.

En relación con el paisaje:

Adecuar el diseño de los desarrollos urbanísticos de tal forma que, en la medida de lo posible, se evite la desvinculación con el mosaico paisajístico del entorno y con las estructuras básicas del mismo y se respeten los elementos geográficos que conforma el paisaje característico de Villacañeros.

Proteger con carácter general las visualizaciones del desarrollo urbanístico, evitando alterar las características del panorama urbano, así como la colocación de carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que se delimiten como visualizaciones singulares.

En relación con el medio ambiente sonoro:

Planificar los usos del suelo para la reducción de contaminación acústica y configurar la ubicación, orientación y distribución de los edificios para evitar exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.

Establecer las medidas necesarias de templado de tráfico en el viario interior para asegurar que mantienen las velocidades de diseño y permiten una circulación fluida y continua.

En relación con la gestión de residuos:

Incluir en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan General:

- Un estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, donde se analizará la generación de residuos de los nuevos desarrollos urbanísticos y su compatibilidad con las políticas de residuos de la Comunidad de Madrid.
- Un estudio de transición a la economía circular en el que se analicen las actividades desarrolladas por la propia organización municipal y por las entidades encargadas de la prestación de los servicios públicos de competencia municipal (residuos, agua, transporte urbano, vivienda etc.).
- Establecer la localización de nuevos puntos limpios o depósitos de residuos industriales, así como su implantación en el territorio.
- Establecer normativamente la obligación de contemplar en los proyectos de urbanización, residencial o industrial, las reservas de suelo para la localización de contenedores de recogida selectiva de basuras.

### **1.2.12. Criterios respecto a los estudios económicos y de programación.**

Con Independencia del contenido sustantivo del Plan General en materia de programación y de las medidas económicas y financieras que implemente, deberá tenerse en consideración en la previsión económica los siguientes estudios:

- La inclusión en las Ordenanzas Fiscales municipales de medidas económicas favorecedoras de las reducciones de consumos de los recursos naturales y el uso de las energías renovables.
- La inclusión en las Ordenanzas Fiscales municipales de medidas económicas favorecedoras de ayudas a la rehabilitación y regeneración del Casco Antiguo.

## CAPÍTULO II. TERMINO MUNICIPAL.

### 2.1. ENCUADRE TERRITORIAL

El municipio de Villaconejos se encuentra al sur de la Comunidad de Madrid, a 50 km al sureste de la capital, equidistante entre las autopistas A-3 (hacia Valencia) y A-4 (hacia Andalucía). Limita al norte con Chinchón (5.240 habitantes, a 7 km) y al sur con Colmenar de Oreja (7.900 habitantes, a 10 km).

El término municipal abarca una superficie de 3.635 hectáreas y su población actual es de 3.500 habitantes. Villaconejos forma parte de los municipios de la Comunidad de Madrid situados en la comarca de Las Vegas, denominada así por su localización en torno a los ríos Tajuña, Jarama y Tajo.

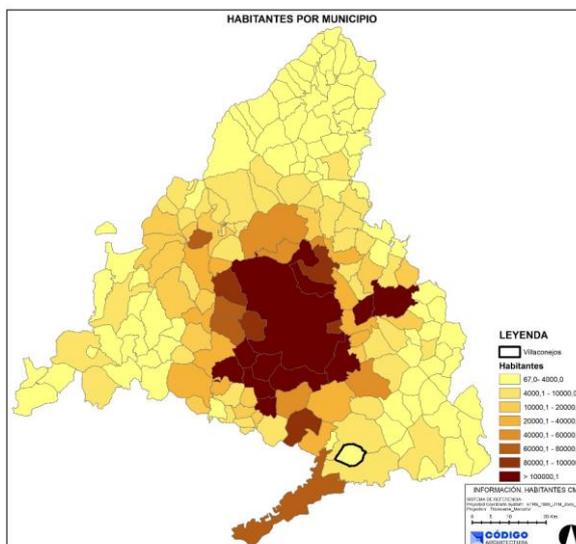
Otras poblaciones cercanas son:

- Al suroeste, Aranjuez (59.760 habitantes, a 15 km).
- Al oeste, Titulcia (1.340 habitantes, a 10 km), Ciempozuelos (25.380 habitantes, a 15 km) y Valdemoro (79.100 habitantes, a 30 km).
- Al este, Villarejo de Salvanes (7.630 habitantes, a 23 km), Belmonte de Tajo (1.770 habitantes, a 17 km) y Valdelaguna (1.020 habitantes, a 13 km).
- Al norte, Morata de Tajuña (7.960 habitantes, a 22 km) y San Martín de la Vega (19.930 habitantes, a 21 km).
- Al sur, Ocaña (11.070 habitantes, a 30 km) y Toledo (84.300 habitantes, a 60 km), ambas en Castilla-La Mancha.
- 

Villaconejos se conecta con su entorno y con la capital a través de las siguientes carreteras:

- La M-320, hacia el Oeste del núcleo urbano, permite una comunicación ágil con la autopista A-4 a la altura del PK 29, a través de Titulcia y Ciempozuelos, a escasos 20 km. Y hacia el Sur recorre la vega del río Tajo.
- A distancia similar está Aranjuez, comunicado a través de la carretera M-305, al Suroeste. Y por esta misma carretera, hacia el Noreste, está la localidad de Chinchón a distancia de 8 km.
- La M-324 comunica con Colmenar de Oreja, a escasos 10 km, hacia el Este.

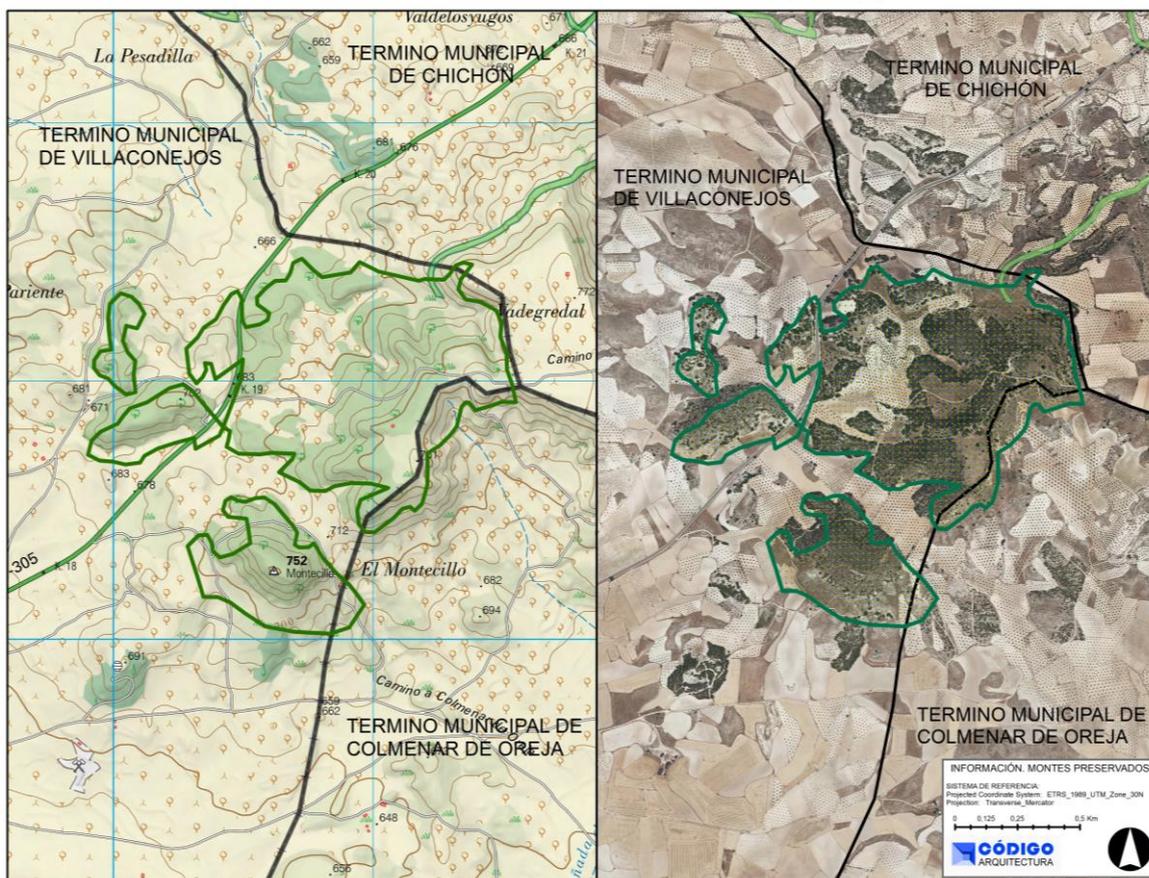
La ubicación de Villaconejos en el cruce de estas carreteras garantiza una correcta movilidad y una relación ágil con su entorno comarcal. Sin embargo, como se verá más adelante, los desplazamientos constantes de la población en edad laboral en vehículos privados, debido a la limitada comunicación por autobús con Madrid y el entorno, son causa de ineficiencia en el consumo de recursos y una grave pérdida de oportunidades económicas, personales y, sobre todo, familiares. El nuevo Plan General buscará favorecer una menor demanda de movilidad vinculada al vehículo privado.



## 2.2. AFECCIONES SECTORIALES SOBRE EL TERMINO MUNICIPAL

### Montes preservados.

Al noroeste del término municipal, se localiza el denominado “Montecillo”, catalogado como un monte preservado por la Comunidad de Madrid y definido en la Ley 16/1995, con una superficie aproximada de 110,55Ha, identificadas como masas arbóreas, arbustivas y su arbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojar y quejigal.

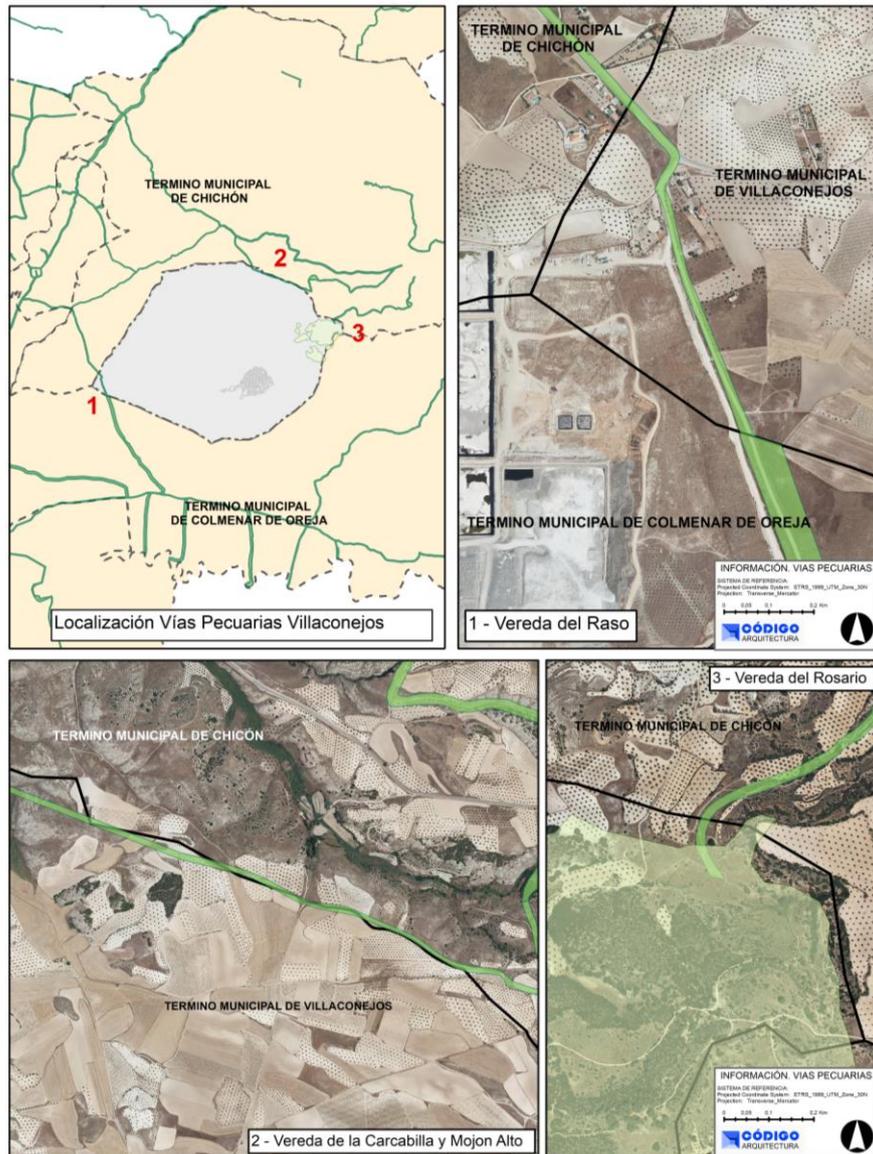


### Vías pecuarias

Al oeste con el linde de los municipios de Chinchón y Colmenar de Oreja se localiza la Vereda del Raso, con una longitud de 1,7km en el término municipal de Villaconejos. El trazado de la vía pecuaria que proviene de Colmenar de Oreja se denomina Colada de Raso Carrera Bayona.

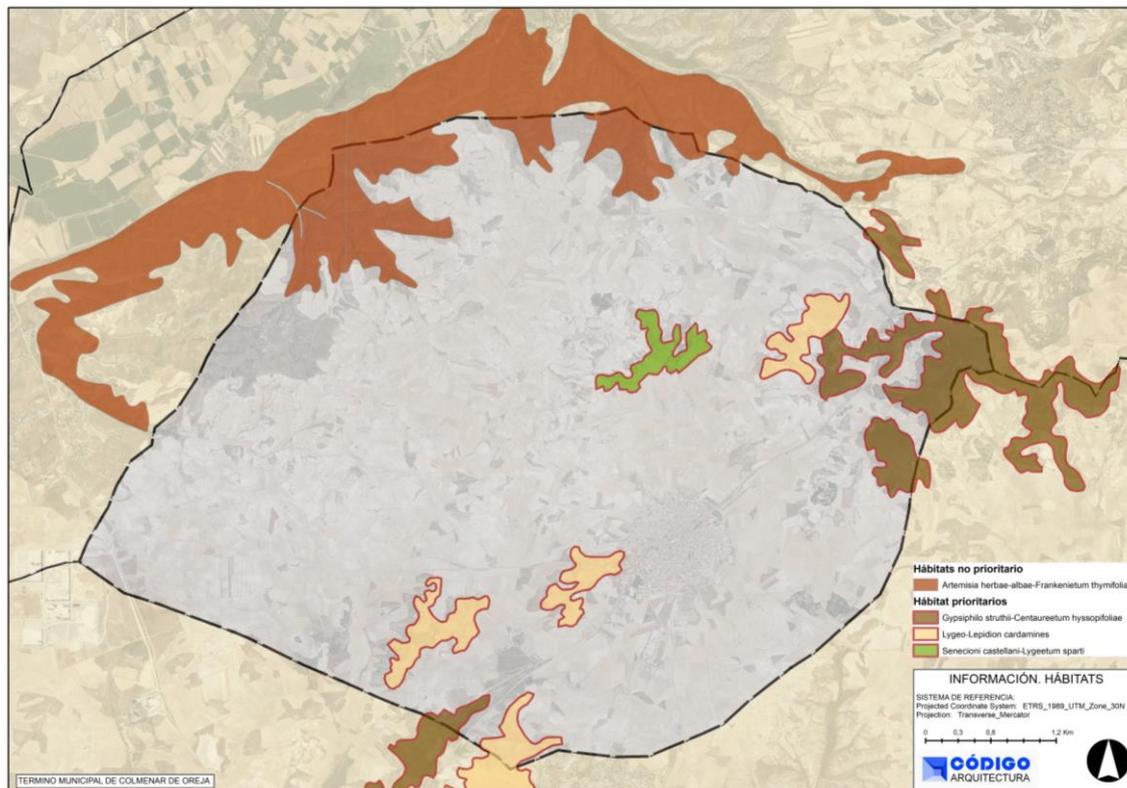
Al Noreste en el linde con el término municipal de Chinchón, se localiza la Vereda de la Carcabilla y Mojón Alto, con una longitud de 13,77km.

Al este y proveniente del municipio de Chinchón ingresa la Vereda del Rosario, con una longitud de 0,32 km, finalizando su trazado en el Monte preservado “Montecillo”.



### Hábitats prioritarios

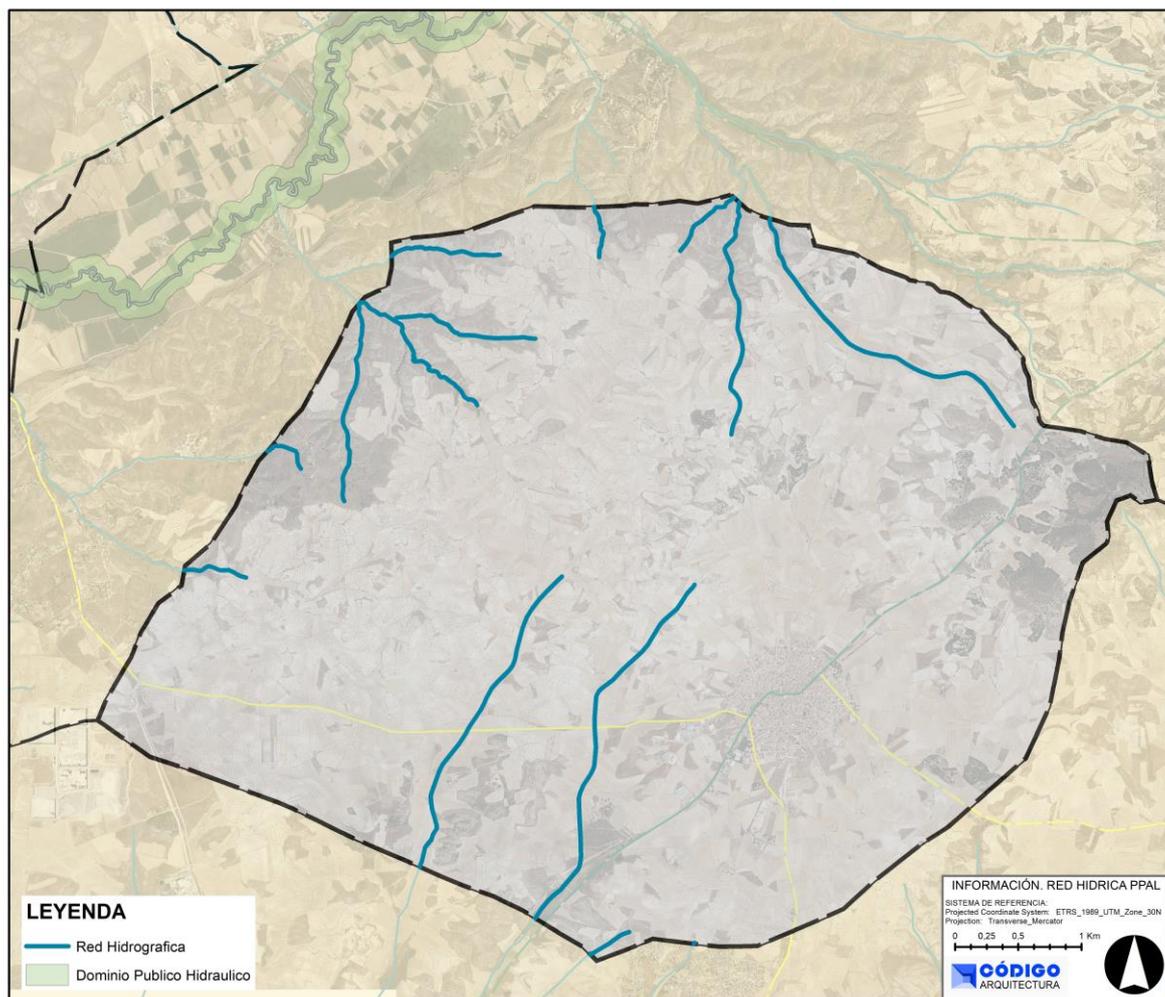
En desarrollo de la Directiva 92/43/CEE, se ilustran los Hábitats del Interés Comunitario del Anexo I. En el término de Villaconejos se localizan cuatro (4) tipos de Hábitats prioritarios, señalados en la anterior directiva. Las cuales se ilustran en la siguiente imagen.



### Dominio Público Hidráulico

Sobre le término municipal de Villaconejos discurren distintos cuerpos de agua, identificando los siguientes; Arroyo de Valdemalea, Arroyo de Valdezarza, Arroyo de Valtaroso, Arroyo de Valjondo, Arroyo de los Olivones, Barranco de la Purga, Cañada de Valtaray o de Valdegutiérrez, Cañada del Pastor, se evidencia la existencia de otras ramificaciones que se dejan ilustradas en la cartografía, sin tener una denominación oficial.

En la consulta realizada al visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), no se ilustra el Dominio Público Hidráulico (DPM), Zona de Flujo Preferente, Zonas Inundables ni las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI).



### Infraestructuras Territoriales

- Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR)

La Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Villaconejos, perteneciente a la cuenca del Tajo-Tajuña y propiedad del Canal Isabel II (CYII), está en funcionamiento desde el año 2000. Fue diseñada para atender a 4.340 habitantes equivalentes. La EDAR se encuentra en una parcela de suelo rural con una superficie total de 113.576 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 550 m<sup>2</sup>.

- Depósitos de Agua

El Plan Integral del Agua en Madrid (PIAM) identifica y describe los depósitos de agua destinados al abastecimiento de la zona sureste de la Comunidad de Madrid, comprendida entre los ríos Jarama y Henares.

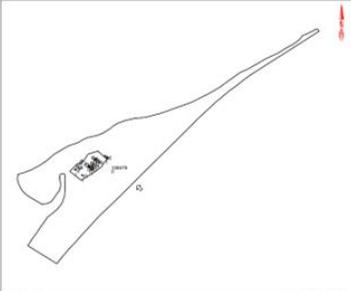
**Depósito al Sur del Suelo Urbano:** Este depósito se localiza a 100 metros al sur de la Calle Ocaña, con una parcela de 7.252 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 330 m<sup>2</sup>.

**Depósito al Este del Término Municipal:** Otro depósito de agua se encuentra aproximadamente a 180 metros del camino que conduce a Colmenar de Oreja, en una parcela de 510 m<sup>2</sup>.

**CROQUIS CATASTRAL**  
PARCELA CATASTRAL 28175A01100049

29 de abril de 2024 14:16

0000, VILLACONEJOS (Madrid)



Superficie Parcela: 113,89 m<sup>2</sup>  
Superficie Construida: 28,00 m<sup>2</sup>  
Suelo Reservado: 0,00 m<sup>2</sup>  
Reservado: 0,00 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 141,89 m<sup>2</sup>

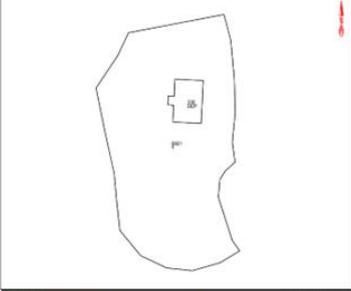




**CROQUIS CATASTRAL**  
PARCELA CATASTRAL 28175A09000066

29 de abril de 2024 14:15

0000, VILLACONEJOS (Madrid)



Superficie Parcela: 7.252 m<sup>2</sup>  
Superficie Construida: 238 m<sup>2</sup>  
Suelo Reservado: 0,00 m<sup>2</sup>  
Reservado: 0,00 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 7.490 m<sup>2</sup>





**CROQUIS CATASTRAL**  
PARCELA CATASTRAL 002100100YK63C

29 de abril de 2024 14:45

DS BARBERO, 0001, VILLACONEJOS (MADRID-PROVINCIA)



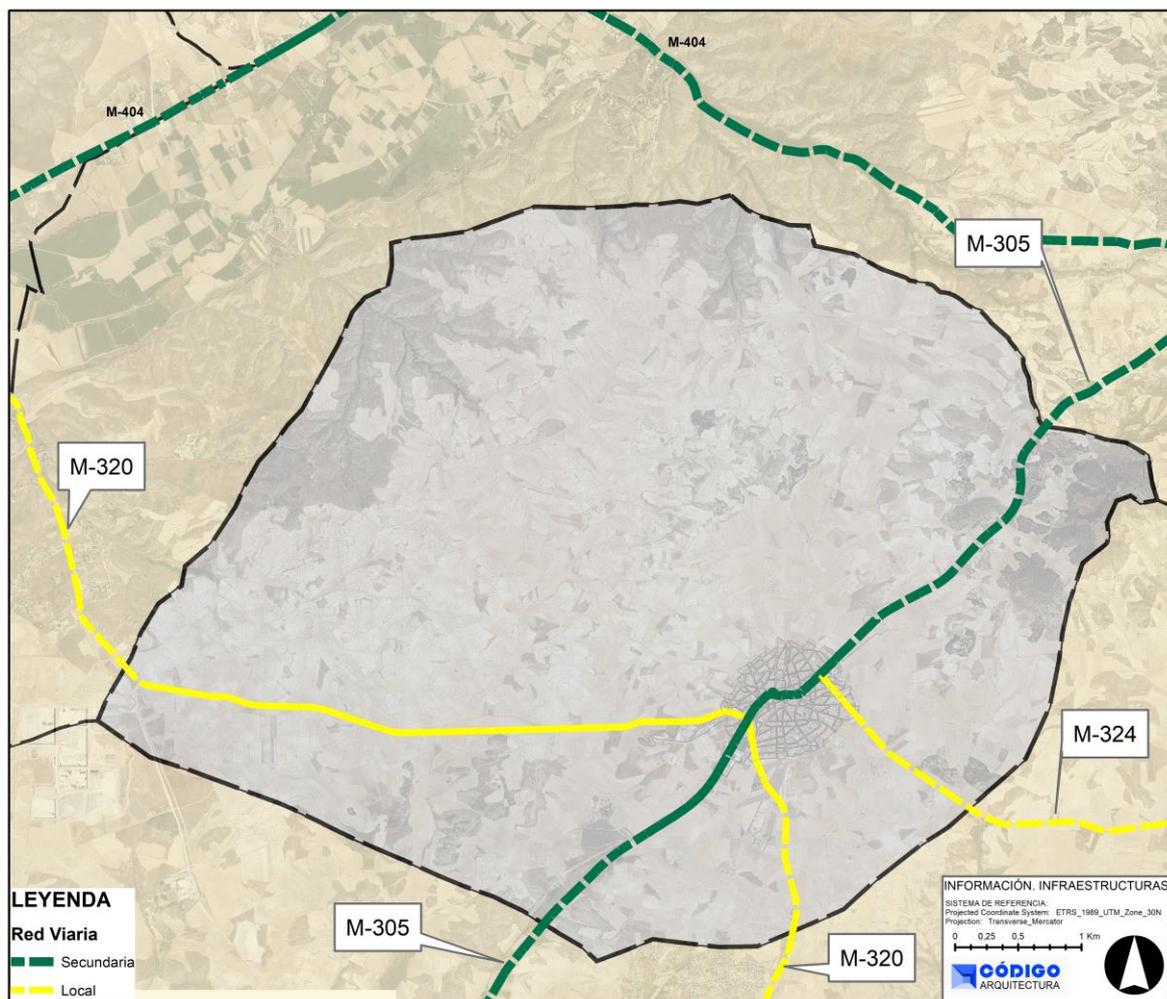
Superficie Parcela: 918 m<sup>2</sup>  
Superficie Construida: 0 m<sup>2</sup>  
Suelo Reservado: 0 m<sup>2</sup>  
Reservado: 0 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 918 m<sup>2</sup>





### Infraestructuras de transporte

El término de Villaconejos es caracterizado por la presencia de las siguientes tres carreteras: La Carretera M-305, perteneciente a la Red viaria Secundaria y la M320 y M324 perteneciente a la Red Viaria Local de la Comunidad de Madrid. Se considerará esta red como una Red Supramunicipal, por su sus características, conexiones y uso.

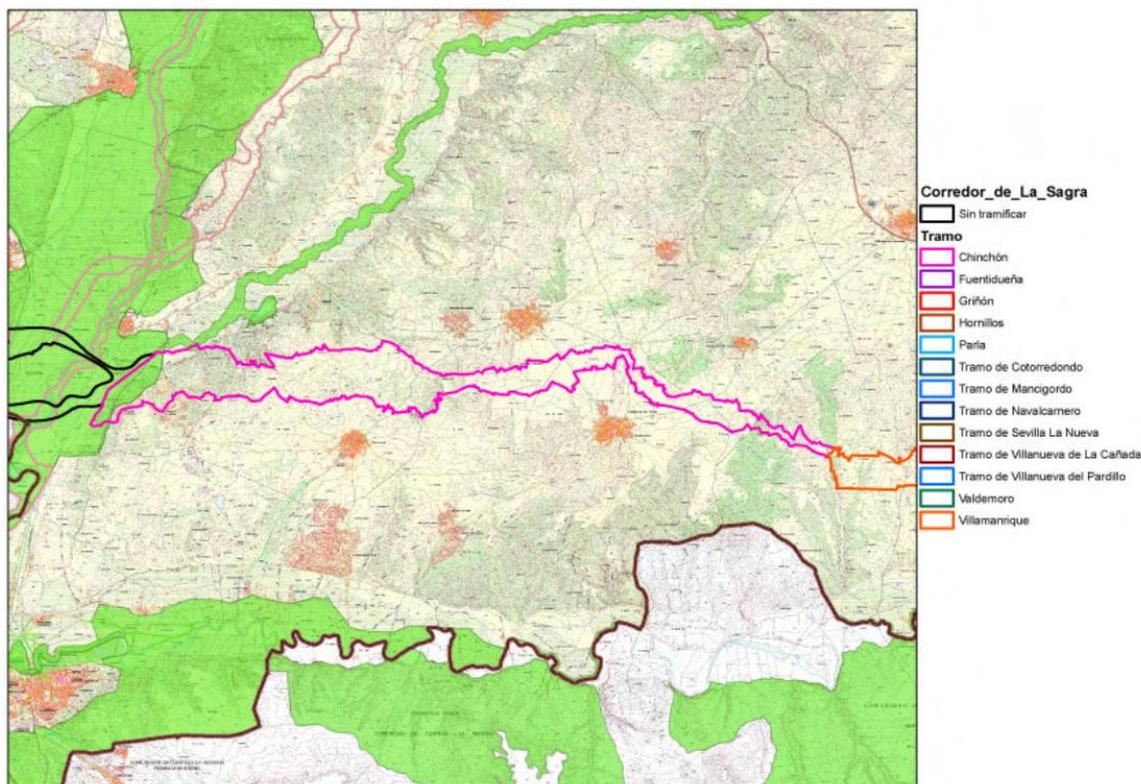


### Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid

El Corredor Ecológico “La Sagra” hace parte de la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid, tiene como objetivo el de asegurar la funcionalidad de las áreas protegidas y la coherencia de la Red Natura 2000, además de establecer una relación continua entre los Espacios Naturales Protegidos, las zonas verdes urbana y áreas de esparcimiento supramunicipales.

El corredor de la Sagra tiene una extensión de 19.338,47 Ha, de las cuales 2.839,92 se localizan por fuera de la CAM, lo conforman 12 tramos; Chichón, Fuentidueña, Griñón, Hornillos, Parla, Mancigordo, Navalcarnero, Sevilla la Nueva, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo, Valdemoro y Villamanrique. El 100% de los suelos en los cuales se localiza el corredor se clasifican como suelo no urbanizable.

El tramo denominado Chichón recorre el norte del término Municipal de Villaconejos, con una superficie de 985,80ha lo que representa un 40,83% del total del corredor.

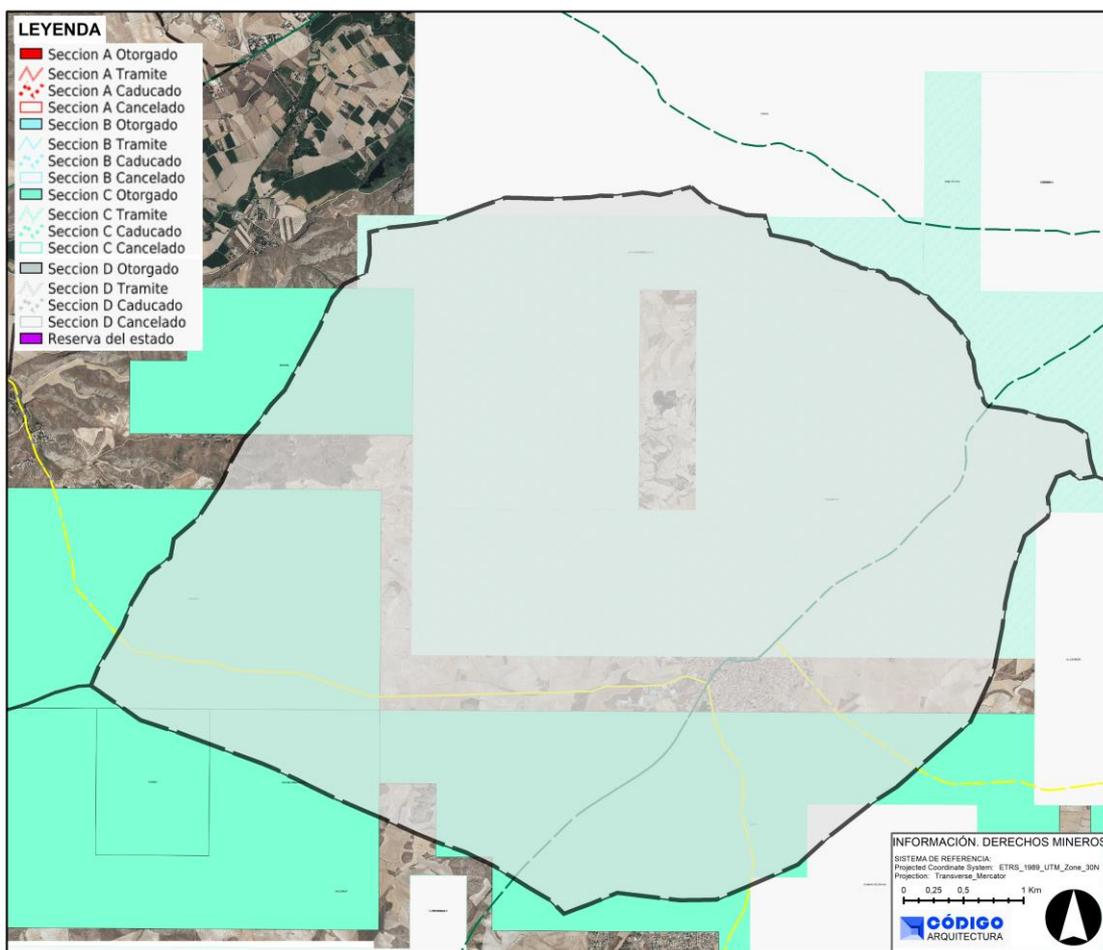


Derechos Mineros – Catastro Minero

La Ley 22/1973 del 21 de julio y el RD. 2857/1978 del 25 de agosto, regula los derechos mineros, los cuales refieren a la posibilidad de explotar los recursos minerales del subsuelo, y se agrupan en distintas secciones (A, B, C, D) en función de las características del recurso mineral y del tipo de aprovechamiento.

La información que suministra el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico permite identificar cuatro polígonos identificados de la Sección C otorgados, estos son JARAMA, FATIMA, FATIMA FRACCIÓN II, TAJO II, y dos polígonos de la misma sección cancelados; JARAMA FRACCIÓN II y COLMENAR.

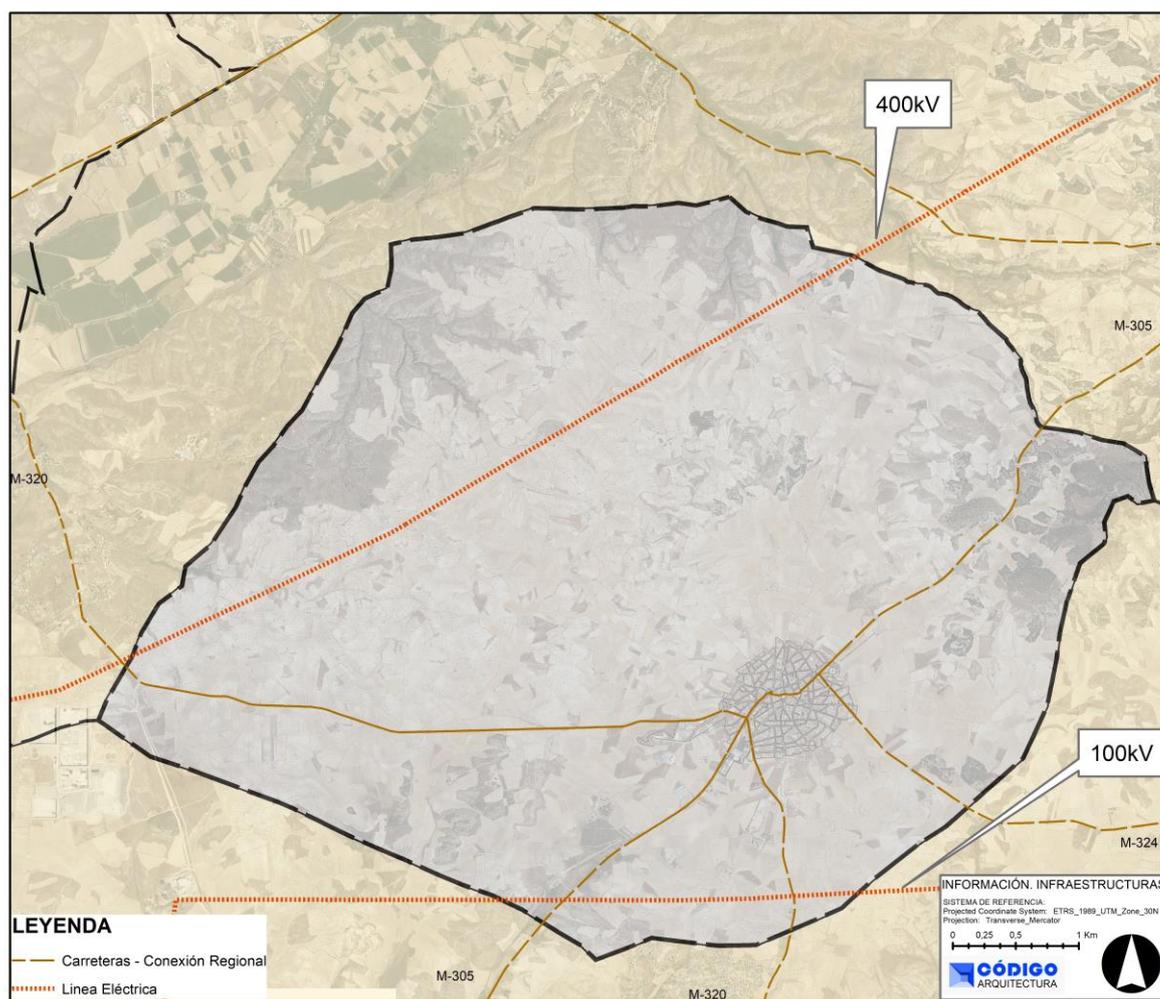
CATASTRO MINERO					
Nombre	Empresa	Sit. General	Tipo	Superficie Has	Sección
FATIMA	SULQUISA, S.A.	Otorgado	Explotación	4.0	C
FATIMA FRACCIÓN II			Explotación	29.0	
JARAMA			Investigación – Explotación	1.092,81	
TAJO 1			Explotación	569.95	



## Trazado de Línea Eléctrica

En el término municipal de Villaconejos se identifican dos trazados de líneas eléctricas:

1. **Línea Oeste-Norte:**
  - Tensión: 400 kV
  - Longitud: 6,57 km
2. **Línea Sur:**
  - Tensión: 100 kV
  - Longitud: 2,83 km
  - Ubicación: Atraviesa el linde sur con Colmenar de Oreja.



## 2.3. ESTUDIO SOCIOECONOMICO

### 2.3.1. Demografía. Evolución y características de la población

#### Introducción

En adelante, se realiza un análisis de la población de Villaconejos teniendo como referencia la Comunidad de Madrid y los municipios que constituyen el Sudeste de la Comunidad (Instituto de Estadística de Comunidad de Madrid), comarca a la que pertenece Villaconejos y que está formada por los términos de Ambite, Anchuelo, Belmonte de Tajo, Brea de Tajo, Campo Real, Carabaña, Colmenar de Oreja, Corpa, Chinchón, Estremera, Fuentidueña de Tajo, Loeches, Morata de Tajuña, Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes, Orusco de Tajuña, Perales de Tajuña, Pezuela de las Torres, Pozuelo del Rey, Santorcaz, Los Santos de la Humosa, Tiernes, Titulcia, Torres de la Alameda, Valdaracete, Valdelaguna, Valdilecha, Valverde de Alcalá, Villaconejos, Villalbilla, Villamanrique de Tajo, Villar del Olmo y Villarejo de Salvanés.

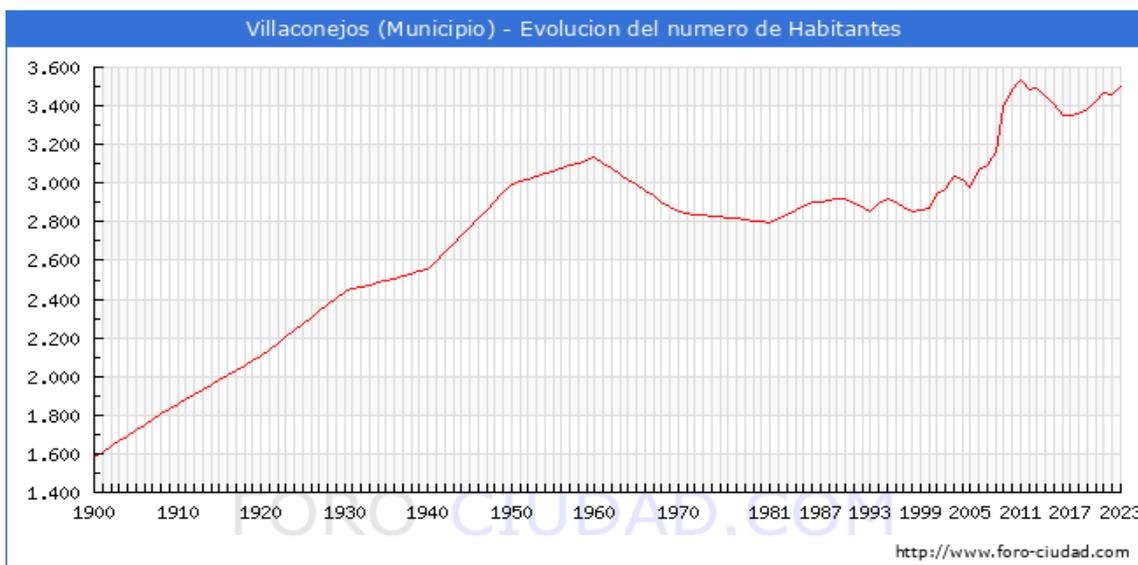
El contenido del trabajo es la evolución de la población en los últimos años y las causas de esa evolución, es decir, el comportamiento de los saldos vegetativo y migratorio; la distribución de la población en el territorio y por último, se analizarán las características sociodemográficas de los habitantes de Villaconejos: estructura por edad y sexo, nivel de estudios, tamaño de los hogares (en el capítulo dedicado a la vivienda) y relación con la actividad económica (en el capítulo dedicado a la economía del municipio).

Las fuentes de información son los Censos de Población y Viviendas, siendo el último publicado el de 2021 a 1 de enero; los Padrones Municipales de Habitantes, siendo el último el de 2023, también a 1 de enero, y el Movimiento Natural de la Población, de donde proceden los datos sobre nacimientos y defunciones, todos ellos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Del Censo Continuo hasta el presente solo se han publicado, a 1 de enero de 2023, datos similares a los del Padrón, estando a la espera de la publicación de todo lo relativo a estructura de los hogares, nivel de estudios y relación con la actividad económica.

#### 2.3.1.1. Evolución de la Población

Solo una pincelada histórica, Villaconejos comienza el siglo XX con 1.584 habitantes y ha mediado del mismo tiene 2.993, casi el doble, alcanzando los 3.499 al comienzo de 2023, es decir, en el primer caso el incremento porcentual ha sido del 89% y en el segundo del 17%.

En 1996, cuando comienza el Padrón Continuo de Habitantes, el municipio cuenta con 2.909 personas, crece hasta 3.530 en 2011 –la población máxima que ha tenido el municipio en su historia-, para descender, a continuación, hasta 3.350 en los años 2016-2017. Es el efecto en la demografía de Villaconejos de la crisis económica de 2008 y años posteriores (en 2012 el paro es del 26,78% de la población activa), con la emigración de algunos residentes, sobre todo de población extranjera. Después la economía del país experimenta una considerable mejoría, vuelven algunos de esos emigrantes y la población del municipio vuelve a crecer hasta los 3.499 habitantes de 2023, última cifra disponible, estando ya cerca de la población alcanzada en 2011.

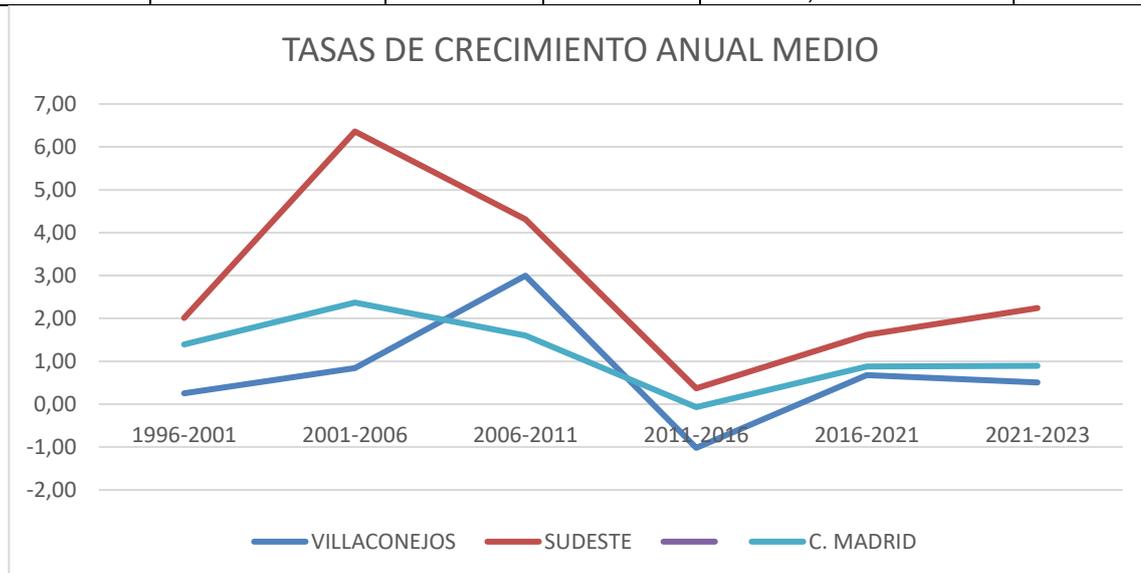


Fuente: Foro-Ciudad 2024

Centrémonos ahora en lo que ha ocurrido en los últimos años, desde que contamos con el Padrón Continuo (1996):

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE VILLACONEJOS, SUDESTE DE LA REGIÓN Y COMUNIDAD DE MADRID. 1996-2023 (Tasas de Crecimiento Anual Medio)

AÑO	VILLACONEJOS	TCAM %	SUDESTE	TCAM %	C. MADRID	TCAM %
1996	2.909		57.237		5.022.289	
2001	2.946	0,25	62.983	2,01	5.372.433	1,39
2006	3.070	0,84	83.014	6,36	6.008.183	2,37
2011	3.530	3,00	100.900	4,31	6.489.680	1,60
2016	3.350	-1,02	102.762	0,37	6.466.996	-0,07
2021	3.464	0,68	111.048	1,61	6.751.251	0,88
2023	3.499	0,51	116.016	2,24	6.871.903	0,89



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

Los incrementos porcentuales de la población de Villaconejos han estado siempre por debajo de los experimentados por el conjunto de municipios del Sudeste de la Comunidad, por su posición excéntrica dentro de la comarca, su distancia a los ejes viarios más importantes (a mitad de camino de las Nacionales III y IV) y su alejamiento de la capital y de su Área Metropolitana, pero también por su dependencia del empleo exterior, como tendremos ocasión de ver. También han sido inferiores, por lo general, con respecto al conjunto de la región madrileña.

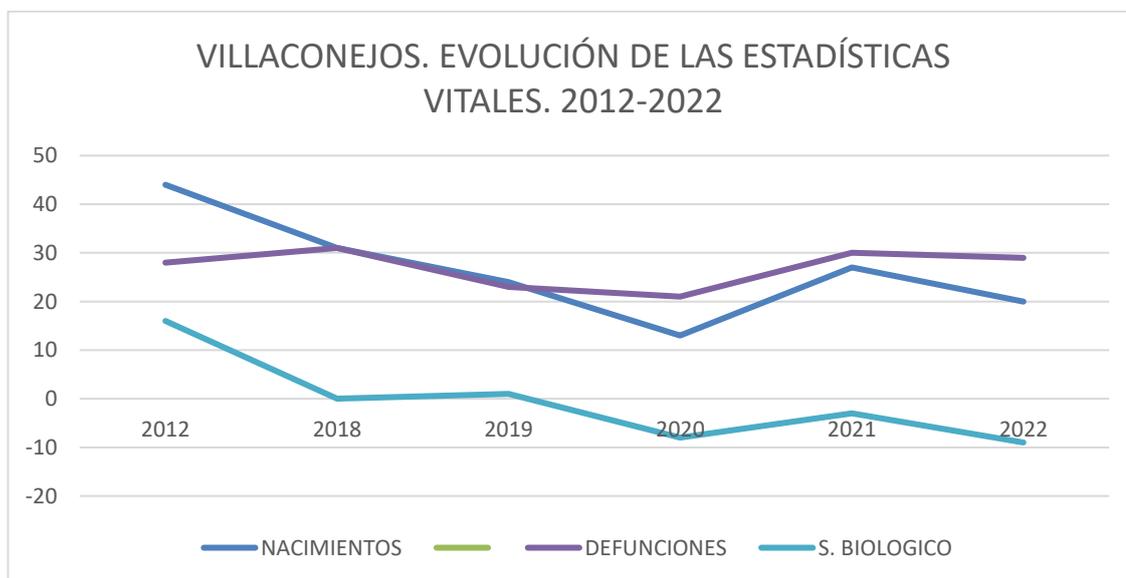
La falta de empleo en Villaconejos crea una alta movilidad laboral y hace depender la fijación de nuevos habitantes de la disponibilidad de suelo residencial y de una oferta de vivienda competitiva con la de los municipios de su entorno. El resultado de estos factores es que en los últimos años –desde 2011 hasta el presente- la población de Villaconejos está estabilizada en torno a los 3.500 habitantes.

### 2.3.2. Comportamiento de los saldos biológicos y migratorios

#### 2.3.2.1. Estadísticas vitales: nacimientos y defunciones.

Si utilizamos como indicadores de las estadísticas vitales de Villaconejos la tasa bruta de natalidad y la tasa bruta de mortalidad, la media del periodo 1995-1997 (Indicadores Municipales 2000, Comunidad de Madrid) de la primera fue de 9,8 nacimientos por cada mil habitantes y, en el caso de la segunda, de 8,9 defunciones por mil habitantes. En 2022 la tasa bruta de natalidad había descendido a 5,8 nacimientos mientras que la tasa bruta de mortalidad era de 8,4% defunciones. Es decir, lo que ha variado sustancialmente es la natalidad, con una reducción de un tercio en el período analizado.

En 2012 se producen en Villaconejos 44 nacimientos de madres residentes en el municipio y 28 fallecimientos de empadronados, lo que da lugar a un saldo migratorio de 16 personas; en el último quinquenio del que tenemos información (2018-2022) las cosas han cambiado mucho, en esos años la natalidad ha sido de 115 nacimientos y la mortalidad de 134 personas, lo que da un saldo biológico de -19 personas.



Fuente: Movimiento Natural de la Población, diversos años; INE y elaboración propia

Si en 2022 el saldo biológico de Villaconejos fue de -9 personas en la zona Sudeste de la Comunidad fue de -2 y de -193 en la región (Ficha Municipal, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

Ese saldo biológico no solo es negativo en la Comunidad de Madrid sino también en el conjunto del país: la natalidad desciende por la reducción del número de mujeres en edad

fecunda (en Villaconejos las mujeres entre 15 y 45 años se han reducido de 736 en 2012 a 616 en 2022), y por el retraso en la edad de acceso a la maternidad, por la voluntad de tener menos hijos mientras se desarrolla una carrera profesional, de manera que en España el índice coyuntural de fecundidad es ahora de tan solo 1,16 hijos por mujer. Por su parte la mortalidad seguirá creciendo paralela al envejecimiento de la población tanto en el país como en nuestro municipio.

A la vista de estos datos el aumento de población de Villaconejos solo puede proceder del comportamiento positivo del saldo migratorio. Veamos cual ha sido este comportamiento en los últimos años.

### 2.3.2.2. Saldo migratorio

Volumen del saldo migratorio

En los últimos años el comportamiento del saldo migratorio (inmigrantes menos emigrantes) ha variado considerablemente siendo la causa del comportamiento demográfico del municipio:

#### EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE VILLACONEJOS Y DE LOS SALDOS BIOLÓGICO Y MIGRATORIO. 2012-2022

AÑO	INCREMENTO POBLACIÓN	SALDO BIOLÓGICO	SALDO MIGRATORIO
2012	11	16	-5
2018	25	0	25
2022	43	-9	52

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes y Movimiento Natural de la Población, diversos años; INE y elaboración propia

En 2012 el saldo migratorio es negativo, los emigrantes superan a los inmigrantes como resultado, como ya se ha comentado, de la crisis económica de esos años, y si la población del municipio crece –poco- es por el saldo biológico, que todavía es positivo. En años posteriores el aumento de la población de Villaconejos se debe exclusivamente al saldo migratorio, y es el volumen de ese saldo el que hace crecer más o menos la población del municipio.

Composición de la población migrante

Comencemos hablando del lugar de nacimiento de la población que reside en Villaconejos en 2022, lo que nos puede dar idea del lugar de procedencia de los inmigrantes:

#### LUGAR DE NACIMIENTO DE LA POBLACIÓN DE VILLACONEJOS EN 2022

LUGAR DE NACIMIENTO	POBLACIÓN	%
Mismo municipio	1.045	30,2
Otro municipio de C. Madrid	1.669	48,3
Otra Comunidad Autónoma	276	8,0
Otro país	466	13,5
<b>TOTAL</b>	<b>3.456</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2022; INE y elaboración propia

Menos de un tercio población del municipio ha nacido en él, la mayoría lo ha hecho en otro municipio madrileño, seguido de otro país y, por último, de otra Comunidad Autónoma.

Veamos ahora como se han comportado las migraciones según nacionalidad en los últimos años:

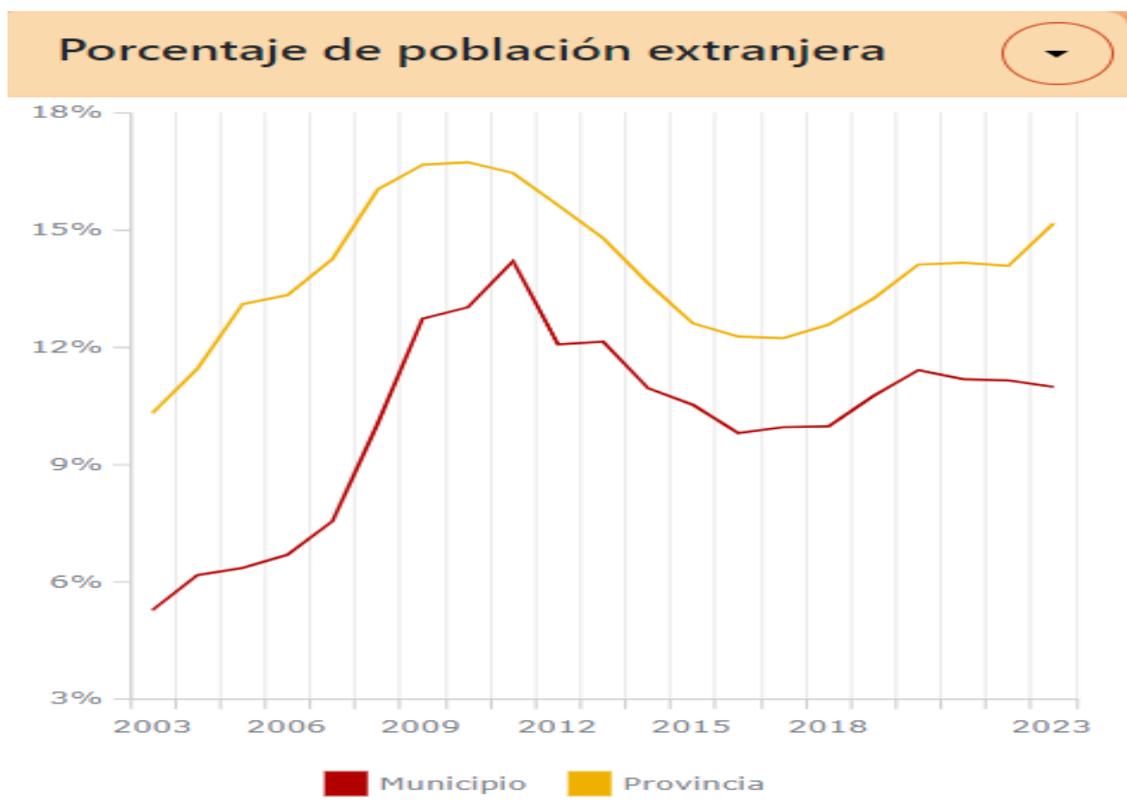
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE VILLACONEJOS POR NACIONALIDAD  
2012-2022

NACIONALIDAD	2012	2017	2022
Españoles	3.064	3.017	3.071
Extranjeros	420	333	385
TOTALES	3.484	3.350	3.456

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

En los años siguiente a la crisis económica de 2008 la población del municipio se reduce, pero mientras el número de españoles desciende el 1,5% entre 2012 y 2017 los extranjeros lo hacen en un 20,7%. Se trata del regreso a los países de origen de alguno de estos inmigrantes, el cambio de residencia de otros y la nacionalización en algunos casos.

En los últimos años ha aumentado el número de extranjeros, pero la cifra de 2022 es inferior a la de 2012 y también, en valor relativo, a la de la Comunidad de Madrid: en 2023 en el municipio el 10,97% de todos sus habitantes son extranjeros y en la región el 15,96% de todos los madrileños.



Fuente: Fichas Municipales Caja España 2024

La procedencia de este colectivo es, sobre todo, de Marruecos (31,9%), Rumania (23,9%), Colombia (9,9%) y Ecuador (9,4%).

La relación numérica entre los sexos nos señala que en la población española hay 105,5 hombres por cada cien mujeres y entre los extranjeros la relación es de 97,4 hombres; se trata de un desequilibrio que viene de lejos (en 2011 la relación era de 108,2 y 88,5 respectivamente), por tanto, entre los extranjeros que se asientan en Villaconejos hay más mujeres que hombres, por el tipo de trabajo en que se ocupan, posiblemente en el servicios domésticos, la hostelería y en el cuidado de personas.

En cuanto a la estructura de edad los españoles tienen una estructura envejecida (el 15% tiene menos de 16 años y el 20,9% ha superado los 64), mientras que la estructura de los extranjeros es joven (17,9% y 3,6%, respectivamente); es una población que se concentra en las edades activas, sobre todo en las primeras edades laborales (16-45 años).

La mayor juventud de los extranjeros frena, en parte, el envejecimiento que está experimentado la población del municipio, su reducción numérica favorece ese envejecimiento.

### **2.3.3. Reparto de la población en el territorio**

#### **2.3.3.1. Densidad de población**

La superficie del término municipal de Villaconejos es 36,65 kilómetros cuadrados, con una densidad de 95,5 habitantes por kilómetro cuadrado, muy inferior a la regional (856 Hab/km<sup>2</sup>), por el peso que tiene en la Comunidad la capital y los diez municipios que superan los cien mil habitantes.

#### **2.3.3.2. Entidades de población**

El municipio cuenta con tres entidades de población: Villaconejos, La Dehesa y Valsalido, situadas al Sur del casco urbano, y El Raso, en el extremo Oeste del municipio, lindando con Chinchón y Aranjuez

Si se exceptúa el casco urbano, las otras entidades están formadas por algunas casas en diseminado (dos o tres viviendas unifamiliares en cada una de ellas), construidas en suelo no urbanizable, sin licencia municipal y que se dedican a vivienda de temporada. Con la excepción del núcleo de Villaconejos, el resto son despoblados (en La Dehesa y Valsalido vive en la actualidad una persona).

También cabe resaltar la presencia de urbanizaciones de los municipios vecinos que se encuentran próximas a Villaconejos (como Balcón de Tajo-Urtajo, de Colmenar de Oreja), que está a 1 km del casco urbano de Villaconejos y a 5 km del de Colmenar de Oreja.

### **2.3.4. Características sociodemográficas de la población de Villaconejos**

#### **2.3.4.1. Estructura por edad y sexo**

El estancamiento demográfico y la salida de población extranjera, cuya estructura de edades es más joven que la española, como ya hemos visto, ha hecho que la pirámide de edades envejezca por la base y la cumbre de la misma:

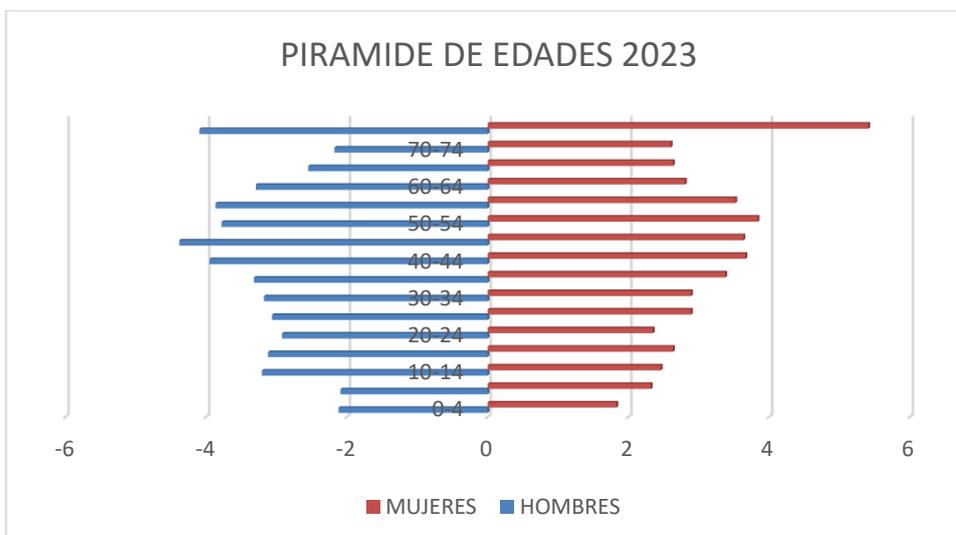
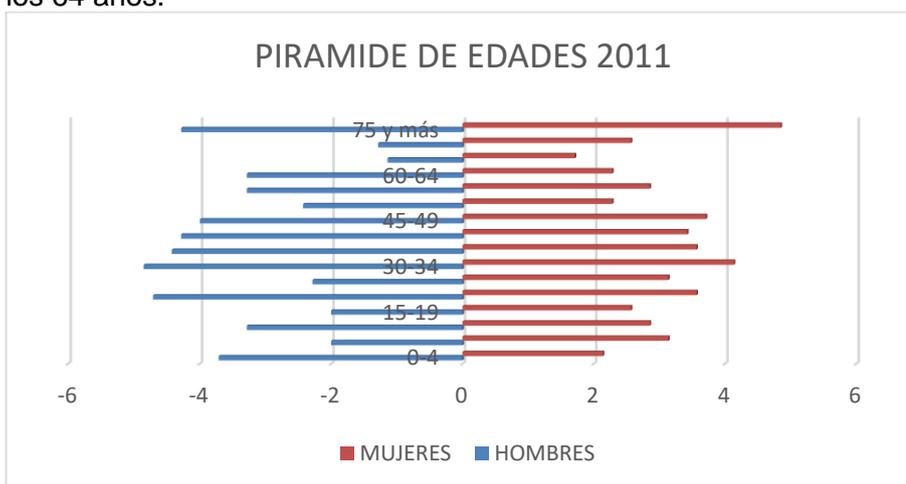
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD 2011-2023.  
COMUNIDAD DE MADRID 2023 (%)

AMBITO	0-15 años	16-64 años	65 y más años
Villaconejos 2011	18,6	66,0	15,4
Villaconejos 2023	15,5	65,1	19,5

C. Madrid 2023	15,2	66,4	18,4
----------------	------	------	------

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2011 y 2023; INE y elaboración propia

Si en 2011 la población infantil y adolescente (0-15 años) de Villaconejos superaba la población mayor (65 años y más edad), en 2023 esta última es más numerosa que la primera y, en este último año, la población del municipio está más envejecida que la madrileña: tiene una menor proporción de adultos y mayor de personas que han superado los 64 años.



La pirámide de edades de Villaconejos cada vez se parece menos a una pirámide, su forma es la de un tonel con tapa, esa tapa, la población mayor, es cada vez más sobresaliente, sobre todo en el caso de las mujeres, mientras que en la base de la pirámide se reduce la población infantil de manera importante.

Estos cambios se comprenden mejor si se utiliza una batería de indicadores demográficos:

INDICADORES DEMOGRAFICOS DE LA ESTRUCTURA DE EDADES DE VILLACONEJOS. 2007-2023

INDICADOR	VILLACONEJOS		SUDESTE	C. MADRID
	2007	2023	2023	2023
Grado de Juventud	15,56	14,03 (*)	15,92	14,08

Grado de Envejecimiento	17,24	19,47	15,45	18,43
Proporción de Dependencia	0,49	0,50	0,46	0,48
Proporción de Reemplazo	1,37	0,81	0,73	0,79
Razón de Progresividad	103,18	89,61	78,84	81,41

(\*) Población de 0-14 años sobre la población total

Fuente: Fichas Municipales 2007 y 2023, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

- Como ya hemos visto, la base de la pirámide de edades se reduce en los últimos años y, en 2023, es inferior, en valor porcentual, al conjunto de municipios del Sudeste de la región y a la región madrileña.

Si nos centramos en los dos primeros escalones de la pirámide, la razón de progresividad nos da la relación entre los niños de 0 a 4 años y los de 5 a 9. En Villaconejos esa razón se ha reducido de 103,18 a 89,61, cada vez hay menos niños en la base de la pirámide y esa reducción se irá haciendo notar en edades superiores según pasen los años, En 2023 el indicador es igualmente negativo en las dos instancias de comparación.

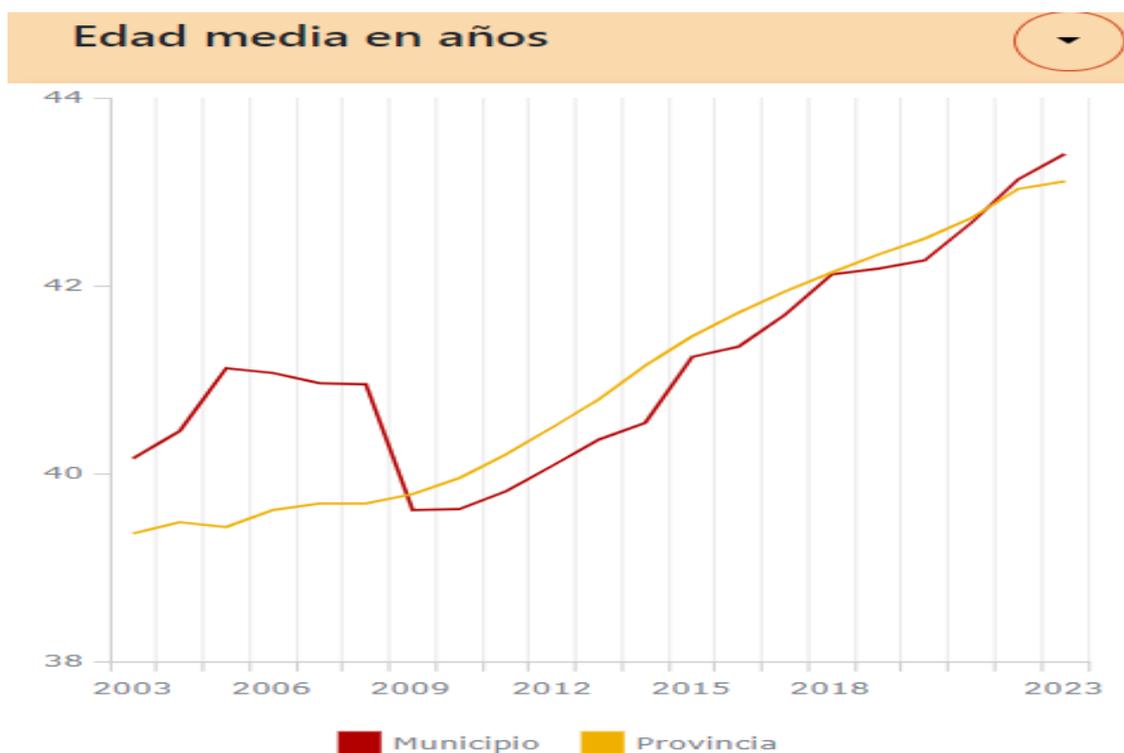
- La población envejece y en Villaconejos ya hay más personas mayores que niños y adolescentes. El municipio tiene una población más envejecida que la Comunidad de Madrid mientras que la comarca Sudeste todavía tiene una proporción más alta de niños que de mayores, aunque por poco y por poco tiempo.

Lo que se reduce es el sobre envejecimiento de la población del municipio, en efecto, si relacionamos la población de 75 años y más edad con la que ya ha superado los 64, la relación desciende de 57,7% en 2011 a 48,8% en 2023; aún así, prácticamente la mitad de la población con más de 64 años ha superado ya los 74, y las cohortes que se van acercando a esas edades son muy numerosas y harán aumentar el número de personas muy mayores.

- Si se relacionan los dos grupos extremos de la estructura de edades (menores de 15 años más los mayores de 64) con respecto a la población en edad activa (15-64 años) obtenemos la proporción de dependencia, que ha crecido muy poco en los últimos años y en 2023 es mayor que en las dos instancias de comparación; ese crecimiento se produce, básicamente, por el aumento de población mayor y la reducción de la población en edad activa.

- Por último, la razón de reemplazo relaciona la población que entra en el mercado de trabajo (15-29 años) con la que va a salir del mismo (50-64 años); esa relación se ha reducido drásticamente pasando de 1,37 a 0,81, ahora son más los que van a salir de la edad activa que los que entran en ella. En 2023 el indicador es moderadamente mejor que en las dos instancias de comparación.

El INE calcula la edad media de la población en los Censos de Población y Viviendas, en 2011 la de Villaconejos era de 39,64 años edad que sube a 43,4 en 2023, estando en ese momento ligeramente por encima de la edad media de los madrileños: 43,11 años.



Fuente: Fichas Municipales Caja España 2024

La evolución de la estructura de edades de Villaconejos tiene su reflejo en la menor demanda de equipamiento escolar, en principio de Educación Infantil y Primaria y, en poco tiempo se dejará sentir en la Educación Secundaria; por el contrario, la demanda de servicios sociales para las personas mayores irá en continuo aumento, en paralelo al envejecimiento de la población.

Por último, quisiéramos hacer referencia a la relación numérica entre los sexos. En 2023 en Villaconejos hay 104,6 hombres por cada cien mujeres mientras que en la población española esa relación es de 96,2 hombres y en la Comunidad de Madrid de 91,8. En estos dos casos la *sex ratio* se corresponden con la mayor esperanza de vida de las mujeres (85,74 años frente a los 80,36 de los hombres en nuestro país), de manera que el desequilibrio que se produce en Villaconejos (también en la comarca Sureste: 102,9 hombres por cada cien mujeres), se debe al componente de las migraciones: entre los inmigrantes hay más hombres y entre los emigrantes más mujeres.

#### VILLACONEJOS. ESTRUCTURA POR EDAD Y SEXO 2011

COHORTES	HOMBRES	%	MUJERES	%	TOTAL	%
0-4	130	3,71	75	2,14	205	5,85
5-9	70	2,00	110	3,14	180	5,14
10-14	115	3,28	100	2,85	215	6,13
15-19	70	2,00	90	2,57	160	4,56
20-24	165	4,71	125	3,57	290	8,27
25-29	80	2,28	110	3,14	190	5,42
30-34	170	4,85	145	4,14	315	8,99
35-39	155	4,42	125	3,57	280	7,99
40-44	150	4,28	120	3,42	270	7,70
45-49	140	3,99	130	3,71	270	7,70

50-54	85	2,43	80	2,28	165	4,71
55-59	115	3,28	100	2,85	215	6,13
60-64	115	3,28	80	2,28	195	5,56
65-69	40	1,14	60	1,71	100	2,85
70-74	45	1,28	90	2,57	135	3,85
75 y más	150	4,28	170	4,85	320	9,13
<b>TOTAL</b>	<b>1795</b>	<b>51,21</b>	<b>1710</b>	<b>48,79</b>	<b>3505 (*)</b>	<b>100,00</b>

**VILLACONEJOS. ESTRUCTURA POR EDAD Y SEXO 2023**

COHORTES	HOMBRES	%	MUJERES	%	TOTAL	%
0-4	74	2,12	64	1,83	138	3,95
5-9	73	2,09	81	2,32	154	4,41
10-14	112	3,21	86	2,46	198	5,67
15-19	109	3,12	92	2,63	201	5,76
20-24	102	2,92	82	2,35	184	5,27
25-29	107	3,06	101	2,89	208	5,96
30-34	111	3,18	101	2,89	212	6,07
35-39	116	3,32	118	3,38	234	6,70
40-44	138	3,95	128	3,67	266	7,62
45-49	153	4,38	127	3,64	280	8,02
50-54	132	3,78	134	3,84	266	7,62
55-59	135	3,87	123	3,52	258	7,39
60-64	115	3,29	98	2,81	213	6,10
65-69	89	2,55	92	2,63	181	5,18
70-74	76	2,18	91	2,61	167	4,78
75 y más	143	4,10	189	5,41	332	9,51
<b>TOTAL</b>	<b>1785</b>	<b>51,12</b>	<b>1707</b>	<b>48,88</b>	<b>3492(*)</b>	<b>100,00</b>

(\*) Los datos de los Censos de Población no siempre coinciden con los del Padrón Municipal de Habitantes

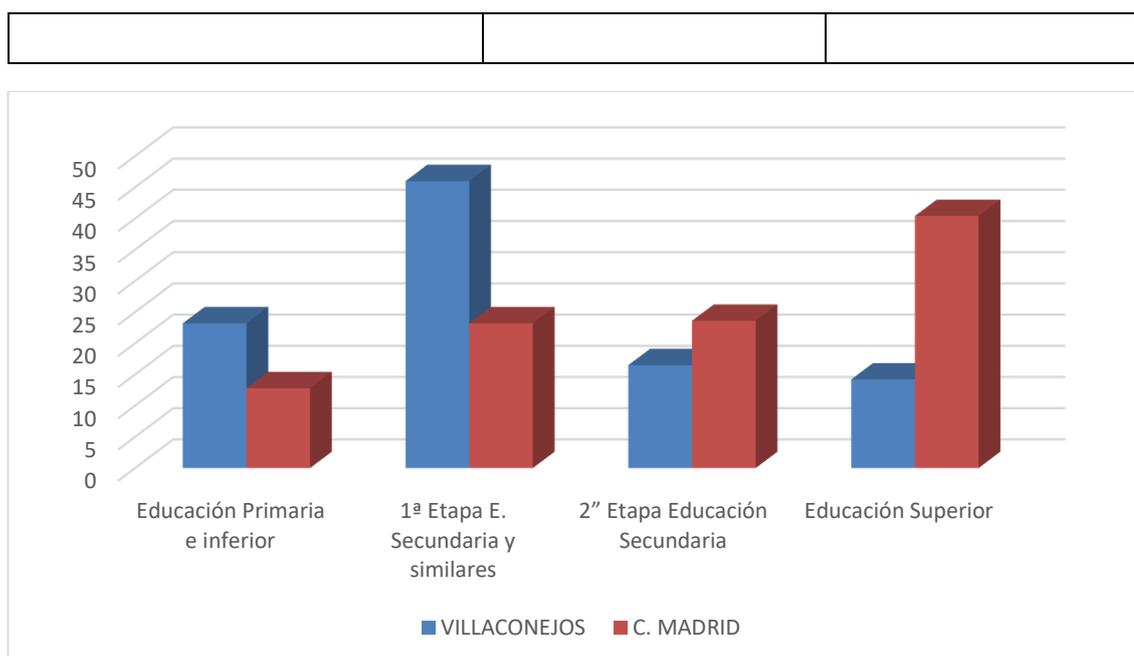
Fuente: Censos de Población y Viviendas 2011 y 2023 y elaboración propia

**2.3.4.2. Nivel de estudios**

El nivel medio de estudios de la población de Villaconejos ha pasado de 2,45 en 2011 a 2,58 en 2021 (Censos de Población y Vivienda, INE), pero en este último año el valor de la región madrileña era de 3,08. Esa diferencia se explica si observamos el reparto de la población por nivel de estudio en esos dos ámbitos y en 2021:

**NIVEL DE ESTUDIOS DE LA POBLACIÓN (MAYORES DE 15 AÑOS) DE VILLACONEJOS Y LA COMUNIDAD DE MADRID. 2021 (%)**

NIVEL	VILLACONEJOS	C. MADRID
Educación Primaria e inferior	23,2	12,8
1ª Etapa E. Secundaria y similares	46,0	23,2
2ª Etapa Educación Secundaria	16,5	23,6
Educación Superior	14,2	40,4
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021, INE y elaboración propia

La proporción de personas con educación Primaria o niveles inferiores en el municipio casi dobla a la Comunidad de Madrid mientras que la población con estudios superiores en la región casi triplica a la de Villaconejos, y en esta diferencia tiene mucho que ver el empleo cualificado de la capital (enseñanza, investigación, sanidad y administración pública, entre otros).

Además, en el municipio son muchos los estudiantes que abandonan la escuela cuando terminan la Secundaria obligatoria para entrar en el mercado de trabajo, fenómeno que se acentuó a partir de la crisis económica de 2008, de manera que la población que termina la Secundaria no obligatoria, con la que puede acceder a una carrera universitaria, se reduce considerablemente.

### 2.3.5. Proyecciones de población

Para la proyección de la población de Villaconejos se va a tener en cuenta el crecimiento experimentado por el municipio entre 2001 y 2011 (584 habitantes y el 19,8%), posiblemente el más alto de la historia reciente del municipio. La Hipótesis 1 es que en los próximos años siga creciendo al mismo ritmo; se va a matizar ese aumento suponiendo que solo crezca la mitad que en la hipótesis anterior (hipótesis 2). En ambos casos se trata de hipótesis muy optimistas teniendo en cuenta el estancamiento de la población en los últimos años, en torno a los 3.500 habitantes entre 2011 y 2023.

El año de partida de la proyección es 2023, a 1 de enero, momento en que el municipio contaba con 3.499 habitantes, haciéndose una proyección a 1 de Enero de 2028, 2033 y 2038. La fórmula que se va utilizar es la siguiente

$$P_{t+a} = P_t (1+r)^a$$

Siendo  $P_t$  la población de partida,  $P_{t+a}$  la población en el horizonte de la proyección,  $r$  la tasa anual acumulativa media y  $a$  el período de la proyección (tres saltos quinquenales). El resultado es el siguiente:

**PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN DE VILLACONEJOS A 2028, 2033 Y 2038**

AÑO	Población (Hipótesis 1)	Población (Hipótesis 2)
2028	3.860	3.676
2033	4.258	3.862
2038	4.697	4.057

Según nos vamos alejando del momento base de la proyección la incertidumbre crece y la diferencia entre las poblaciones proyectadas aumenta.

De cara a la previsión de nuevas viviendas vamos a señalar que en 2021 el tamaño medio de los hogares en Villaconejos era 2,65 personas por hogar (descendía desde 2,8 en 2011 y en 2021 estaba por encima del valor regional: 2,57 personas). Si utilizamos una hipótesis moderada podemos pensar que en 2028 ese tamaño habrá descendido a 2,60 personas, a 2,55 en 2033 y a 2,50 en 2038. En 2021 el número de hogares del municipio era de 1.272.

La formación de hogares en cada año, y según estas hipótesis, sería la siguiente:

**FORMACIÓN DE HOGARES 2028, 2033 Y 2038**

AÑO	HOGARES (Hipótesis 1)	HOGARES (Hipótesis 2)
2028	1.485	1.414
2033	1.670	1.514
2038	1.879	1.623

La diferencia entre el total de hogares de cada una de las hipótesis en 2038 y los existentes en 2021 da un total de 607 nuevos hogares en la Hipótesis 1 y de 351 en la Hipótesis 2. Decir hogar es lo mismo que decir vivienda principal, teniendo en cuenta el carácter de pueblo dormitorio que tiene Villaconejos (el 72% de su población ocupada trabaja en otro municipio) el aumento del parque residencial es el elemento fundamental para fijar población.

**2.3.6. Villaconejos y su entorno geográfico**

Ya hemos hablado de la comarca del Sureste en la que el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid encuadra a Villaconejos; también se mencionara la Comarca de las Vegas (Comercialización Agradaría de España, Ministerio de Agricultura), más reducida que la anterior y en la que se sitúa el municipio desde el punto de vista agropecuario. Ahora quisiéramos hacer una aproximación distinta, se trata de conocer algunas características demográficas y económicas de municipios cercanos al nuestro y con los que seguramente tiene una interacción importante.

Como ya hemos dicho, el 72% de la población ocupada de Villaconejos trabaja fuera del pueblo, los lugares de destino son municipios que cuentan con una población entre 50.000 y 500.000 habitantes (36,4% de los destinos) o que tienen entre 5.000 y 50.000 (29,2%). El otro 34,5% trabaja en Madrid capital.

Hemos cogido municipios de una cierta importancia cercanos a Villaconejos, al sur (Aranjuez) y al Norte, y en este caso en un arco que tiene como radio máximo los 41

kilómetros que lo separan de Parla. Se trata de 10 municipios que cuentan con una población total de 550.000, el 8% de los habitantes de la región, y entre los que hay seis municipios que tienen entre 50.000 y 500.000 habitantes (Parla, Rivas Vaciamadrid, Valdemoro, Aranjuez, Arganda del Rey y Pinto) y cuatro que están entre los 5.000 y los 50.000 (Ciempozuelos, San Martín de la Vega, Colmenar de Oreja y Chinchón).

**DISTANCIA A VILLACONEJOS Y POBLACIÓN DE LOS MUNICIPIOS SELECCIONADOS. 2011-2023**

AMBITO GEOGRAFICO	DISTANCIA A VILLACONEJOS (km)	POBLACIÓN 2023	INCREMENTO 2011-2023 (%)	INCREMENTO 2021-2023 (%)
Chinchón	9,2	5.664	0,43	1,43
Colmenar de Oreja	10,3	8.649	0,27	2,08
Ciempozuelos	15,5	25.866	0,90	1,56
Aranjuez	20,1	60.668	0,73	0,70
S. Martín de la Vega	20,7	20.304	0,47	1,14
Valdemoro	28,2	81.394	1,58	2,45
Pinto	34,4	55.208	1,75	1,56
Rivas Vaciamadrid	36,8	100.275	3,13	3,95
Arganda del Rey	37,1	58.990	0,73	2,31
Parla	41,0	133.004	0,75	0,50
<b>VILLACONEJOS</b>		<b>3.499</b>	<b>-0,07</b>	<b>0,51</b>
<b>C. MADRID</b>		<b>6.871.903</b>	<b>0,49</b>	<b>0,89</b>

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, 2021 y 2023, INE y elaboración propia

Entre 2011 y 2023 el único municipio que pierde población es Villaconejos (-0,07% de tasas anual) mientras que Rivas Vaciamadrid es el que más crece (3,13%), siendo este un municipio que pertenece al área metropolitana de la capital junto con Parla, Pinto, Valdemoro y Arganda del Rey. Entre 2021 y 2023 la población de Villaconejos vuelve a crecer (lo viene haciendo desde 2018 aunque la cifra alcanzada en 2023 este aún por debajo de la de 2011), con el 0,50% de tasa anual, pero es el que alcanza un menor incremento junto con Parla; Rivas sigue siendo el que alcanza la tasa más alta (3,95%) y también tienen crecimientos importantes dos municipios cercanos a Villaconejos: Chinchón (1,43%) y Colmenar de Oreja (2,08%).

**AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL, OCUPADOS EN LOS SERVICIOS, OCUPADOS QUE TRABAJAN FUERA DEL MUNICIPIO EN QUE RESIDEN Y RENTA DE LOS HOGARES DE LOS MUNICIPIOS SELECCIONADOS. 2021-2024**

AMBITO GEOGRAFICO	AFILIADOS S. SOCIAL 2024	OCUPADOS EN SERVICIOS 2021 (%)	TRABAJA FUERA 2021 (%)	RENTA BRUTA MEDIA HOGARES (€) 2021
Chinchón	1.446	76,3	69,4	34.534
Colmenar de Oreja	1.393	68,1	81,4	33.616
Ciempozuelos	7.768	82,7	80,1	38.763
Aranjuez	12.973	80,5	72,9	43.277
S. Martín de la Vega	5.340	79,3	84,1	40.071
Valdemoro	35.381	84,9	83,7	48.586

Pinto	20.816	81,0	83,2	46.240
Rivas Vaciamadrid	27.131	87,1	86,9	60.809
Arganda del Rey	26.466	73,1	70,1	41.675
Parla	18.677	79,6	88,7	36.139
<b>VILLACONEJOS</b>	<b>613</b>	<b>68,4</b>	<b>73,5</b>	<b>31.967</b>
C. MADRID	3.532.391	87,2	58,2	54.564

Fuente: Foro-Ciudad, 2024 y Padrón Municipal de Habitantes 2021 y 2024, INE y elaboración propia

- Los afiliados a la Seguridad Social son los trabajadores empleados en las empresas de cada municipio, en parte son residente en el municipio y en parte gente que viene de fuera. El municipio con más afiliados a la Seguridad Social es Valdemoro (35.381), sin embargo, solo es el tercero de los 10 municipios en cuanto a número de habitantes, y eso se debe a que cuenta con una oferta mayor de empleo, seguido por Rivas Vaciamadrid y Arganda del Rey, siendo, posiblemente, alguno de los destinos más frecuentados por los ocupados de Villaconejos que trabajan fuera del municipio.

- El sector de los servicios es el predominante en todos los municipios en cuanto a ocupación. Rivas Vaciamadrid iguala a la media regional (87,1% de ocupados), estando también por encima del 80% Valdemoro, Ciempozuelos, Pinto y Aranjuez, todos ellos, menos Aranjuez, formando parte del área metropolitana de la capital; y es que en el municipio de Madrid la ocupación en los servicios es del 90,2%, y entre esos trabajadores está el 34,5% de los ocupados de Villaconejos que trabajan fuera.

Villaconejos y Colmenar de Oreja son los municipios con menos población trabajando en los servicios, es decir, son los que tienen una población más diversificada por sector de actividad.

- Aunque Valdemoro es el municipio que tiene una mayor oferta de empleo en él la movilidad laboral también es grande, el 83,7% de su población ocupada trabaja fuera. Esa es la tónica de todos los municipios seleccionados, la mayoría de la población que trabaja lo hace en un municipio distinto al de residencia. Los que menos se mueven son los trabajadores de Arganda del Rey, Aranjuez y Villaconejos, aunque todos superan el 70% de desplazados

- El único municipio que supera la renta bruta media de los hogares de la Comunidad de Madrid (54.564 €) es Rivas Vaciamadrid (60.809 €), y Villaconejos es el que tiene la renta más baja (31.967 €), ocupando la posición 168 en el ranking de los municipios de la región. Entre las rentas más bajas están los vecinos Chinchón y Colmenar de Orejas, pero también Parla y Ciempozuelos, todos ellos por debajo de los 40.000 €.

Villaconejos se caracteriza, entre los municipios de su entorno que hemos seleccionado, como el que ha tenido el menor crecimiento demográfico siendo superado por los dos municipios más cercanos, Chinchón y Colmenar de Oreja, que se encuentran en el mismo rango de población: menos de 10.000 habitantes. Junto con Colmenar de Oreja es el que tiene una menor ocupación en el sector de los servicios, lo que nos indica una mayor diversidad en su población trabajadora (agricultura, industria y construcción). Aunque en Villaconejos tres de cada cuatro ocupados tienen su empleo en otro municipio, siete de los diez municipios estudiados superan el 80% de ocupados que tiene que desplazarse, y la proximidad de muchos de ellos a la capital, con su potente mercado de empleo terciario, no es ajeno a ello. Por último, Villaconejos tiene la renta más baja de todos los municipios estudiados, el 58,6% de la renta de la región (Rivas Vaciamadrid dobla la renta de nuestro municipio), aunque no están muy lejos Chinchón, Colmenar de Oreja o Parla. Es una constatación, no un consuelo.

### 2.3.7. Economía del Municipio

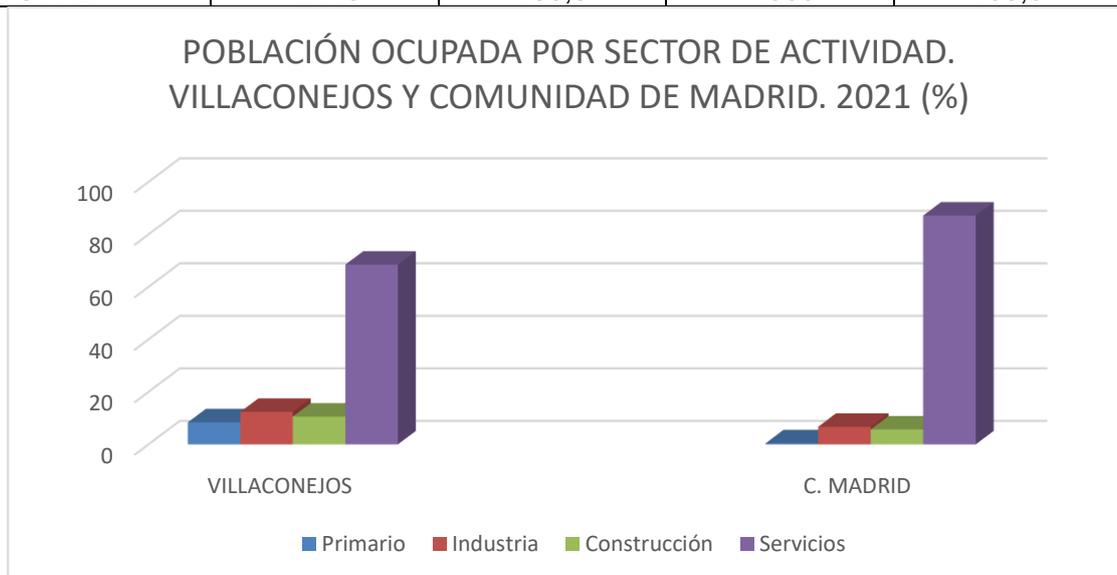
#### 2.3.7.1. La población en relación con las actividades económicas

##### Población ocupada

Para esta variable el INE trabaja con la población de 16 años y más edad. Si se compara los resultados de los Censos de Población y Viviendas de 2011 y 2021, en cuanto al sector de actividad en el que trabaja la población de Villaconejos, la evolución en esos años ha sido la siguiente:

POBLACIÓN OCUPADA POR SECTOR DE ACTIVIDAD 2011 y 2021

SECTOR	2011	%	2021	%
Primario	115	10,3	114	8,4
Industria	115	10,3	168	12,4
Construcción	156	14,0	144	10,6
Servicios	730	65,4	927	68,5
TOTAL	1.116	100,0	1.353	100,0



Fuente: Censos de Población y Viviendas 2011 y 2021, INE y elaboración propia

Si retrocedemos en el tiempo, en 1996 (Indicadores Municipales 2000, Comunidad de Madrid) la población del municipio que trabajaba en el sector primario era el 27,5% de todos los ocupados mientras que en los servicios la proporción era del 36,5%, y la construcción aventajaba a la industria. Con el tiempo la ocupación en el terciario no ha hecho más que crecer y en la actualidad ocupa a más de dos tercios de los trabajadores del municipio (68,5%), en la agricultura y la ganadería la reducción ha sido drástica (del 27,5% al 8,4%), mientras que la construcción cuenta con más o menos ocupado según sea la situación del sector: en 2011 todavía no se había manifestado en toda su gravedad los efectos de la crisis económica de 2008, que tanto afectó a la construcción de vivienda y a la obra pública, pero, en 2021, esos efectos ya son patentes y este sector ocupa ahora menos gente que la industria.

La comparación con la Comunidad de Madrid señala como el sector primario es testimonial en esta en cuanto a ocupación, los servicios son predominantes con mayor peso que en el municipio mientras que la industria y la construcción tienen una presencia mucho menor que en Villaconejos.

Los subsectores en los que trabajan más residentes en el municipio son los siguientes: “servicios en restauración, personales, protección y vendedores” con el 22,1% en 2021 (en 2011 era del 14,8%), “ocupaciones elementales” (21% y 17,9% en 2011), “artesanos y trabajadores cualificados de la manufactura y la construcción” (16,3% y 13,9% en 2011), “operadores de instalaciones y maquinaria y montadores (13,3% y 9,4% en 2011) y “empleados contables, administrativos y otros empleados de oficinas” (8,2% y 17,9% en 2011). En estos años de continuo aumento de la ocupación en los servicios aumenta también la ocupación en los menos cualificados (restauración, servicios personales, protección, vendedores y ocupaciones elementales) y disminuyen alguno de los más cualificados (contable, administrativos y otros empleados de oficinas).

En la Comunidad de Madrid la ocupación más frecuente es la de técnico y profesionales científicos e intelectuales, con el 24,8% de todos los ocupados, seguido de servicios en restauración, personales, protección y vendedores, con el 20,2%.

La evolución de la situación profesional de la población ocupada ha sido la siguiente:

**EVOLUCIÓN DE LA SITUACIÓN PROFESIONAL DE LA POBLACIÓN OCUPADA DE VILLACONEJOS, 2011-2021. COMUNIDAD DE MADRID 2021 (%)**

SITUACIÓN PROFESIONAL	VILLACONEJOS		C. MADRID
	2011	2021	2021
Trabajador por cuenta propia (emplea personas)	9,0	4,7	2,5
Trabajador por cuenta propia (no emplea personas)	10,3	15,6	10,8
Trabajador por cuenta ajena fijo o indefinido	50,7	55,1	70,7
Trabajador por cuenta ajena temporal	30,0	24,7	16,0
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Censos de Población y Viviendas 2011 y 2021, INE y elaboración propia

En Villaconejos, y en la pasada década, se reduce a la mitad la proporción de empresarios con trabajadores, aun así, en 2021 son muchos más, en valor relativo, que en la región. También se reduce mucho la proporción de autónomos que, en 2021, presentan una proporción similar a la de la Comunidad. La mayoría de la población ocupada trabaja para otros, pero mientras los fijos reducen su presencia aumenta la de los eventuales; es una evolución negativa como también lo es que, en 2021, haya una proporción menor de fijos que en la región y mayor de eventuales.

Algo que es importante destacar es la alta movilidad de la población trabajadora, sin duda por la falta de oferta de empleo en el municipio. En Villaconejos trabaja el 28% de sus ocupados (42,5% de los madrileños trabajan en el municipio en que residen), teniendo que desplazarse fuera el 72% restante, la mayoría (63,7%) a otro municipio de la Comunidad (son pocos los que trabajan fuera de la región siendo su destino, sobre todo, la provincia de Toledo). Si se tiene en cuenta la población que trabaja fuera su destino por tamaño poblacional del municipio en donde tiene su puesto de trabajo es el siguiente:

POBLACIÓN QUEE TRABAJA FUERA POR TAMAÑO (número de habitantes) DEL MUNICIPIO DE DESTINO. 2021 (%)

TAMAÑO (habitantes)	% POBLACIÓN
➤ 500.000	34,5
50.000-500.000	36,4
5.000-50.000	29,2
TOTAL	100,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021, INE y elaboración propia

Solamente en el caso de la capital sabemos cuántos van a trabajar a ella (34,5% de las salidas), a municipios que tienen entre 50.000 y 500.000 habitantes lo hace otro 36,4%, seguramente a los grandes municipios del Sur de Madrid; por últimos, a municipio que cuentan entre 5.000 y 50.000 habitantes van el 29,2%, y entre ellos se deben de encontrar, seguramente, Ciempozuelos, San Martín de la Vega, Colmenar de Oreja o Chinchón.

Se reduce la ocupación en Villaconejos (en 2011 trabajan en el municipio el 33,7%) y aumenta la que se desplaza fuera, con el cansancio añadido a la jornada laboral.

Paro registrado

La tasa de paro, que en 2006 era del 9,39% de la población activa, después de la crisis económica de 2008 se dispara al 26,78% en 2012, siendo posiblemente uno de los motivos de la pérdida de población que tiene Villaconejos entre 2011 y 2016, la búsqueda de trabajo en otro municipio. En años posteriores el desempleo remite y 2024 (marzo) presenta una tasa del 11,18%.

VILLACONEJO. PARO REGISTRADO SOBRE POBLACIÓN DE 16 A 64 AÑOS 2015-2024 (%)



Fuente: Fichas Municipales Caja España 2024

El perfil del paro en Villaconejos es de un 67,8% de mujeres y un 32,2% de hombres, en cuanto a las edades es máximo en los mayores de 44 años (59,7%) seguido de los que cuentan entre 25 y 44 años (31,3%).

Por sector de actividad se concentra en los servicios (80% de los que han trabajado antes), seguido por la industria (10,5%), el sector primario (5,8%) y la construcción (3,7%). Más

paro que ocupación, en valor porcentual, en los servicios, y menos en el resto de sectores, siendo el mejor posicionado la construcción.

### 2.3.7.2. Tejido empresarial

#### Sector primario

Por la importancia que ha tenido este sector en la historia de Villaconejos (recordemos que en 1996 trabajaban en él el 27,5% de la población ocupada) merece que le dediquemos cierta atención.

Entre los Censos Agrarios de 1989 y 2020, el último disponible, el número de explotaciones ha aumentado de 156 a 177 pero de estas últimas solo 106 son trabajadas (suelo agrícola utilizado). El Censo de Población y Viviendas de 2021 arroja la cifra de 114 personas trabajando en el sector primario (8,4% de todos los ocupados del municipio).

La tierra arable cuenta, en 2020, con 70 explotaciones y 1.299 has, seguida por los cultivos leñosos (olivar y viñedo, sobre todo) con 102 explotaciones y 1.216 has, y por los pastos permanentes con 2 explotaciones y 461 has. En total el 81,2% de la superficie del municipio.

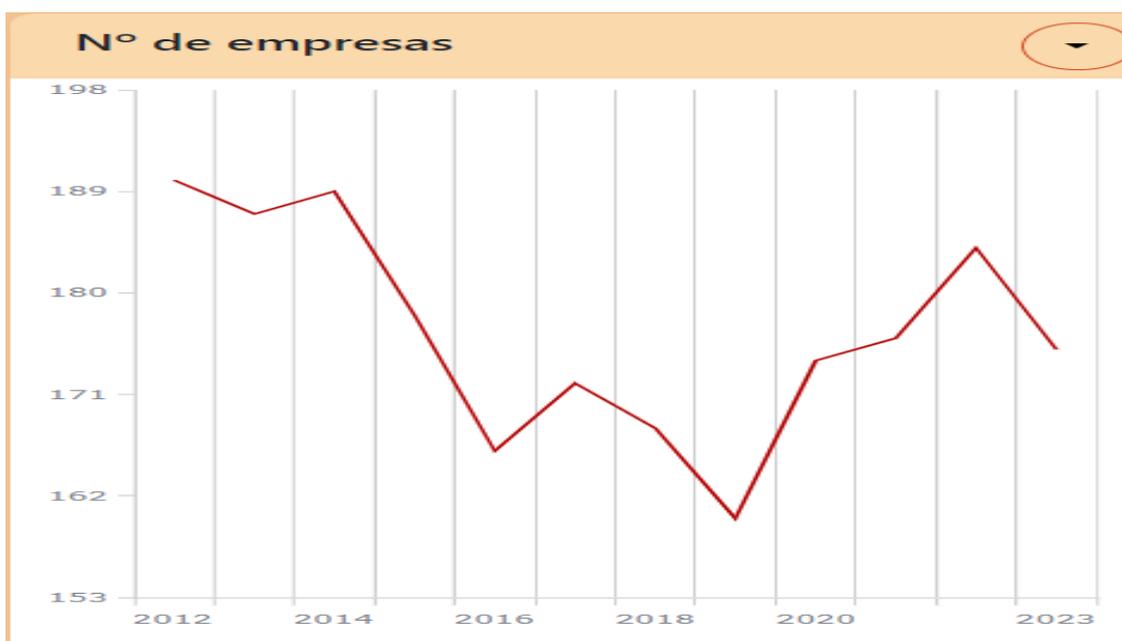
Desde 1989 ha aumentado la edad del titular de la explotación: en ese año el 35% había superado los 64 años y en 2020 es el 40%, con una edad media de 61,6 años y un difícil reemplazo generacional. Villaconejos nunca ha sido un municipio ganadero, en 1989 había algo de ovino y aves de corral, en la actualidad no queda nada.

La Guía de la Provincia de Madrid (Antonio Cantó Téllez, Diputación Provincial 1958) señala lo siguiente sobre Villaconejos: “Aunque goza de fama sus melones, resulta que en su término municipal no se cría casi ninguno de esos frutos. Sucede que la mayor parte de sus vecinos tienen arrendadas o en propiedad fincas en la Vega de Aranjuez, Infantas, La Flamenca, Las Yeguas, etc., donde cultivan grandes extensiones de melones, cuyos productos exportan en camiones radicados en el pueblo, haciéndolos pasar como aborígenes de la villa”.

En la actualidad de los melones de Villaconejos tienen memoria los madrileños de más edad, porque los que comemos ahora vienen de cualquier parte, incluido algún continente más.

#### Sector secundario y terciario

El INE da información sobre las empresas ubicadas en Villaconejos desde 2012, en ese año había en el municipio 190 establecimientos cifra que desciende a 160 en 2019 para volver a subir hasta 175 en 2023, última referencia.



Fuente: Fichas Municipales Caja España 2024

### EVOLUCIÓN DE LAS EMPRESAS DE VILLACONEJOS POR TIPO DE ACTIVIDAD 2012-2023. COMUNIDAD DE MADRID 2023

ACTIVIDAD	VILLACONEJOS			C. MADRID
	2012	2023	%	2023 (%)
Industria	12	12	6,9	5,5
Construcción	31	30	17,1	11,8
Comercio, transporte y hostelería	113	93	53,1	34,5
Otros servicios	34	40	22,9	48,2
<b>TOTAL</b>	<b>190</b>	<b>175</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



Fuente: Empresas por municipio y actividad principal 2012 y 2023, INE y elaboración propia

En 2023 de las 175 empresas instaladas en Villaconejos la mayoría de dedican a comercio, transporte y hostelería (93 establecimientos), 40 a otro tipo de servicios (banca y seguros, actividades profesionales y técnicas, sanidad, enseñanza y otros servicios personales), 30 a construcción y 12 a industria, ubicadas en el Polígono Industrial Villaconejos, que cuenta con 12 naves dedicadas a alimentación (bebidas), confección de prendas de vestir, fabricación de productos metálicos, muebles y recogida, tratamiento y eliminación de residuos.

Desde 2012 se mantiene el número de empresas industriales y de la construcción, se reducen la rúbrica “comercio, transporte y hostelería” (de 113 a 93) y aumenta en “otro tipo de servicios”, que pasa de 34 a 40.

En febrero de 2024 los afiliados a la Seguridad Social en Villaconejos eran 306 en régimen general, 250 trabajadores por cuenta propia, 41 agrarios y 10 empleadas del hogar, en total 607 afiliados. Si se divide el número de trabajadores acogidos al régimen general por el número de empresas que hay en el municipio se obtiene 1,7 trabajadores por empresa, es decir que la mayoría de los establecimientos entran en la categoría de microempresas (menos de 10 trabajadores).

Como hemos visto en el apartado dedicado a la población en relación con la actividad económica, la población ocupada del municipio en 2021 era de 1.353 personas residentes en Villaconejos de los cuales 360 trabajaban en el municipio y el resto la hacían fuera. Pero los afiliados a la Seguridad Social se refieren al centro de trabajo y no a la residencia, por los tanto de los 607 afiliados que trabajan en el municipio algunos residirán en él y otros vienen de fuera.

### 2.3.8. Indicadores socioeconómicos

Vamos a utilizar como indicador la renta bruta media por hogar que es la renta recibida por la participación en el proceso productivo de sus miembros, más la renta de la propiedad a cobrar menos lo que hay que pagar por intereses, dividendos, etc.

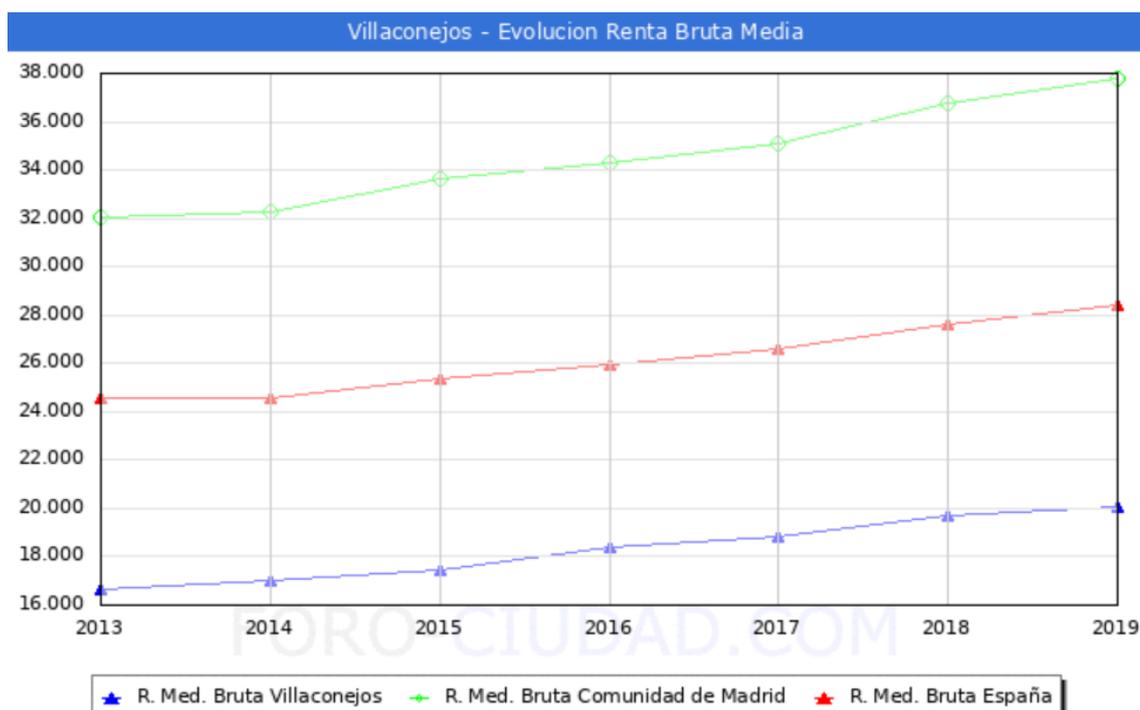
La evolución de la renta bruta media de los hogares de Villaconejos y la Comunidad de Madrid ha sido la siguiente:

**RENTA BRUTA MEDIA POR HOGAR: VILLACONEJOS Y COMUNIDAD DE MADRID 2021. INCREMENTO 2015-2021 (€)**

AMBITO	RENTA BRUTA MEDIA POR HOGAR (€)	INCREMENTO 2015-2021 (%)
Villaconejos	31.967	34,5
C. de Madrid	54.564	17,9

Fuente: Atlas de distribución de la renta de los hogares 2015 y 2021, INE y elaboración propia

En 2021 la renta bruta media por hogar del municipio es el 58,6% de la regional pero su crecimiento desde 2015 ha sido el doble que en la Comunidad. Aun así, la distancia entre ambas es todavía considerable, como también lo es con respecto al valor medio del país, en este caso trabajando con la renta bruta media por declararte (renta bruta del municipio dividida por el número de declaraciones):



Fuente: Foro-Ciudad 20

### 2.3.8.1. Hogares, edificación y vivienda

#### Los hogares de Villaconejos y sus características

En la pasada década el tamaño medio de los hogares de Villaconejos se ha reducido de 2,80 personas por hogar a 2,65, tamaño ligeramente superior al de la Comunidad de Madrid en 2021: 2,57 personas. Y ello se debe al aumento de los hogares en los que vive una sola persona (del 15,3% al 22,4%), mientras que se reducen los hogares con dos personas (del 30,1% al 26,7%) y los que cuentan con cuatro o más miembros (del 32,9% a 28,5%). En 2021 el municipio contaba con 1.272 hogares.

- La familia del municipio, como la de la región y el país, se nucleiza al reducirse el número de hogares en los que una familia convive con algún pariente, servicio doméstico o algún inquilino.

- Las familias cada vez tienen menos hijos: el número medio de hijos por mujer en España es en la actualidad de 1,16.

- El mayor incremento lo experimentan los hogares unipersonales, generalmente formado por personas mayores, pero también por algún joven emancipado o el resultado de una ruptura matrimonial.

- Son pocos los hogares en que conviven dos núcleos familiares (36 de 1.272), en 12 casos con dos generaciones que conviven juntas, el resto son dos núcleos no emparentados que comparten piso.

En el siguiente análisis se va a estudiar la estructura de los hogares en función de la edad de sus miembros y de su estado civil en 2021:

ESTRUCTURA DE LOS HOGARES EN VILLACONEJOS Y LA COMUNIDAD DE MADRID. 2021 (%)

ESTRUCTURA	VILLACONEJOS	C. DE MADRID
Una persona menor 65 años	11,3	14,9
Una persona mayor 65 años	11,1	10,1
Hogares monoparentales	9,9	11,3
Parejas sin hijos	17,5	17,1
Parejas con hijos menores de 25 años	34,2	31,6
Parejas con hijos mayores de 25 años	8,3	6,2
Otros hogares	7,5	8,9
TOTAL	100,0	100,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

- Los hogares formados por personas con menos de 65 años son el 11,1% de todos los hogares y están constituidos, sobre todo, por hombres.

- En el caso de hogares unipersonales cuyos miembros cuentan con más de 64 años, con un valor similar al anterior, las mujeres doblan el número de hombres. De nuevo se manifiesta aquí la mayor esperanza de vida de las mujeres.

- Los hogares monoparentales no llegan al 10% y tienen una presencia algo menor que en la región.

- Por encima de todos los grupos anteriores está el de parejas sin hijos, con el 17,5%, valor similar al de la región.

- Los hogares más numerosos son los de parejas con hijos con menos de 25 años (34,2%), con un valor mayor que en la región; si se suma al de las parejas con hijos que han superado los 24 años tenemos un 42,4% frente al 37,8% de la Comunidad.

- Por último, están los “otros hogares” como pueden ser los formados por varios estudiantes o emigrantes que comparten piso (son grupos de personas no emparentadas), con un valor algo inferior al de la región.

La tendencia es a que siga creciendo el número de hogares en los que vive una sola persona por el aumento de la población mayor. También está creciendo el número de hogares monoparentales por el incremento de las separaciones y divorcios, mientras que disminuye la proporción de las parejas con hijos acercándose al valor de la región. La falta de empleo, y de oferta de vivienda, ha hecho crecer el número de hogares en el que los hijos han superado los 25 años -y con frecuencia también los 30-, por la dificultad de emanciparse. Por último, la reducción de la inmigración extranjera habrá hecho descender el tipo de hogares compartidos; además, las familias de extranjeros que llevan tiempo residiendo en el municipio tienden a comprar o alquilar una vivienda sin compartirla con terceros.

Características del parque edificado dedicado a vivienda

Características de la edificación

El INE define *edificio* como una construcción permanente e independiente, concebido para ser utilizado como vivienda o para servir a fines agrarios, industriales, para la prestación de servicios o, en general, para desarrollar cualquier actividad (administrativa, comercial, industrial, cultural, etc.).

En este Capítulo vamos a tratar únicamente de los edificios destinados total o en su mayor parte a vivienda. En 2021 hay en Villaconejos 1.689 viviendas, la edad de la edificación en la que se sitúan es la siguiente:

### VILLACONEJOS. ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL 2021

ANTIGÜEDAD (años)	VIVIENDAS	%
< 60	405	24,6
1961-1980	354	21,6
1981-2000	510	31,0
2001-2010	303	18,5
2010-2020	72	4,4
TOTAL	1.644 (1)	100,0

(1) Se ha prescindido del “no consta”

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021, INE y elaboración propia

Hay un 46% de viviendas construidas con anterioridad a 1980 y un 54% con posterioridad a esa fecha, el periodo constructivo más intenso es entre 1981 y el año 2000 (31%), en los veinte años siguientes se reduce la construcción (22,9%), sobre todo en la pasada década, la crisis económica de 2008 hace retroceder la población de Villaconejos y la construcción de viviendas se reduce al mínimo, tan solo 72 viviendas entre 2010 y 2020, cuando en la década anterior se habían construido 303.

El INE calcula la edad media de la edificación, en Villaconejos y en 2021 es de 42,50 años, un poco mayor que el valor medio de la región: 41,33 años.

Como tendremos ocasión de ver más tarde las transacciones de vivienda nueva han sido prácticamente nulas en los últimos años, lo que da idea de lo poco que se ha construido desde el año 2020.

La última variable que queremos señalar sobre la edificación es el número de plantas sobre rasante

### VILLACONEJOS. PLANTAS SOBRE RASANTE DE LA EDIFICACIÓN. 2021

PLANTAS/RASANTE	VIVIENDAS	%
1	1.095	66,7
2	405	24,7
3	141	8,6
TOTAL	1.641 (1)	100,0

(1) Se ha prescindido del “no consta”

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021, INE y elaboración propia

Predomina el edificio de una o dos plantas, la casa de pueblo y la edificación unifamiliar construida en las últimas décadas. Nada que ver con la Comunidad de Madrid, en esta el 17,7% de los edificios tienen una y dos plantas mientras que un 58,8% cuenta con cinco o más, por la importancia que tiene en la región la edificación en altura de la capital y de los municipios de su área metropolitana.

#### Características de la vivienda

El INE clasifica las viviendas en principales (las habitadas todo el año o gran parte de él), secundarias (estacionales, de vacaciones) y vacías, las que no se encuentran en ninguna de las situaciones anteriores (viviendas que estaban en venta o alquiler en el momento de

confeccionarse el Censo, en mal estado para ser habitada, retenida por litigio entre sus propietarios, etc.).

En 1996 (Indicadores Municipales 2000, Comunidad de Madrid) había en el municipio 1.363 viviendas de las cuales 957 eran principales, 84 secundaria y 322 vacías. En 2021 de las 1.689 viviendas existentes las principales era 1.272 y las no principales 417 (en este Censo el INE no da información desagregada sobre secundarias y vacías), un valor ligeramente superior al de 1996 (406 viviendas).

Vamos a analizar ahora dos características de la vivienda de Villaconejos: su superficie y el tipo de tenencia:

**VIVIENDA PRINCIPAL SEGÚN SUPERFICIE UTIL. VILLACONEJOS Y COMUNIDAD DE MADRID 2021**

TAMAÑO (m <sup>2</sup> )	VILLACONEJOS		C. DE MADRID
	Viviendas	%	%
< 60	207	12,5	37,7
60-90	447	27,0	40,1
90-120	435	26,3	11,6
120-180	405	24,5	7,6
> 180	159	9,6	3,1
<b>TOTAL</b>	<b>1.653 (1)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

(1) Se ha prescindido del "no consta"

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021, INE y elaboración propia

Las viviendas con menos de 90 metros cuadrados suponen el 39,5% de todas las viviendas del municipio frente al 77,8% de la región madrileña, por el contrario, las que superan los 120 metros cuadrados son en Villaconejos del 34,1% y el 10,7% en la Comunidad. El INE calcula la superficie media de la vivienda que, en Villaconejos, es de 107,01 m<sup>2</sup> y de 76,17 en la región. Sin embargo, en la pasada década se ha reducido algo el tamaño medio de la vivienda del municipio, que ha pasado de 114,24 a 107,01 m<sup>2</sup>.

Por su parte el tipo de tenencia de la vivienda ha evolucionado de la siguiente manera:

**VILLACONEJOS.EVOLUCIÓN DEL REGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL 2011 y 2021. COMUNIDAD DE MADRID 2021**

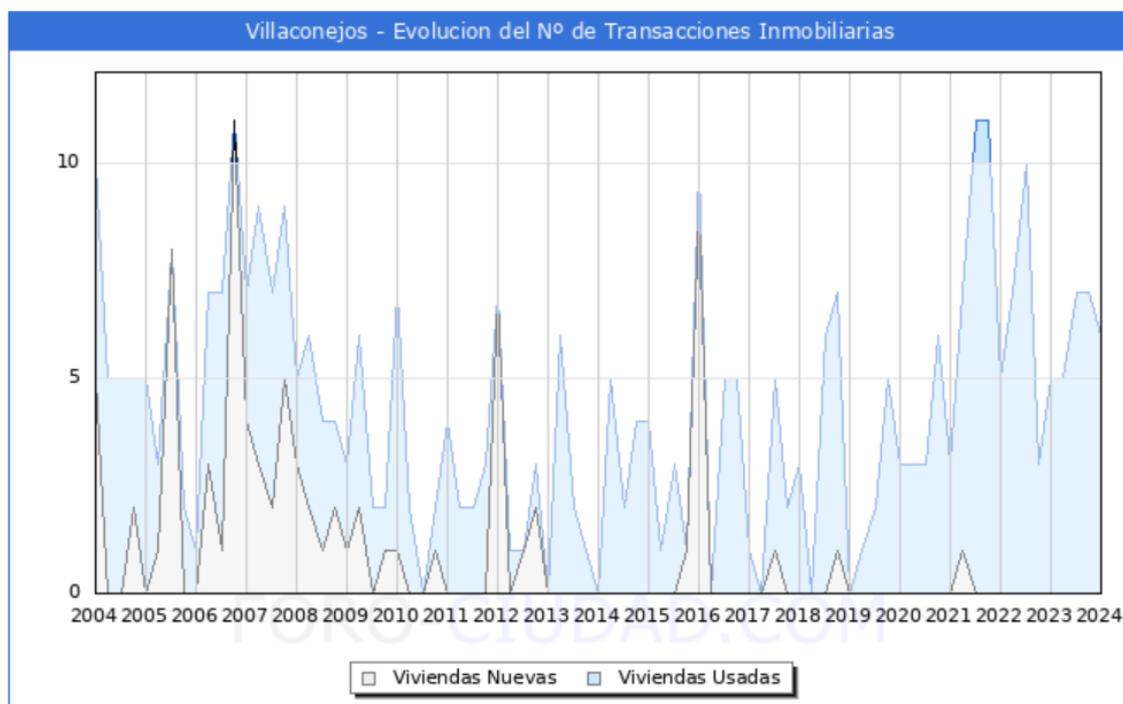
REGIMEN DE TENENCIA	VILLACONEJOS			C. MADRID
	2011	2021	2021 (%)	2021 (%)
Propiedad	65,6	903	71,0	74,0
Alquiler	21,2	246	19,3	20,6
Otras formas	13,2	123	9,7	5,3
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>1.272</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 y 2021, INE y elaboración propia

En Villaconejos crece la proporción de viviendas en propiedad y se reduce el resto de las formas de tenencia, pero, en 2021, el alquiler tiene una presencia parecida al valor medio de la región .

### 2.3.8.2. Transacciones inmobiliarias recientes

La falta de construcción de los últimos años se manifiesta en la evolución de las transacciones inmobiliarias de vivienda nueva. Entre 2004-2024 la evolución del número de transacciones ha sido la siguiente:



Fuente: foro-ciudad 2024 con datos de Transacciones inmobiliarias 2002-2023, INE

El mercado de la vivienda en Villaconejos se mueve exclusivamente por la compraventa de vivienda de segunda mano. Si la situación en la segunda década del siglo (7 viviendas construidas de media por año) era mala comparada con la década anterior (30 viviendas de media), desde 2019 es aún peor.

Villaconejos no es un caso aislado, recientemente hemos leído en la prensa la situación del país a este respecto:

***“Esto es lo que está ocurriendo actualmente en España: el enorme déficit de viviendas que está acumulando el país ha alimentado una escalada de los precios que es ya un grave problema para muchas familias. El Banco de España calcula que en el país faltan 375.000 viviendas como consecuencia del crecimiento del número de hogares en los dos últimos años y la producción de viviendas nuevas. Un déficit que ascenderá a 600.000 viviendas dentro de dos años, ya que las construcciones iniciales son insuficientes para contrarrestar el crecimiento demográfico” (El Confidencial, abril 2024).***

***Y Madrid es una de las cinco regiones en donde este problema es más grave, problema que está disparando los precios tanto de compra de vivienda nueva como de alquiler, haciendo inasequible este bien para los jóvenes que quieren emanciparse y expulsando a la población de los centros de las ciudades hacia periferia cada vez más lejanas.”***

### 2.3.9. Equipamientos Comunitarios

Los equipamientos que vamos a estudiar son: educación, sanidad, bienestar social, cultura y ocio, deporte, religioso, zonas verdes y servicios básicos.

En el análisis se aborda la evolución de la población potencial demandante de los equipamientos, en especial las edades de demanda escolar y la población mayor. Tras ello se inventariará el equipamiento existente señalando la diferencia entre público y privado. Únicamente para el equipamiento público se evaluarán los déficits o superávits por aplicación de los estándares urbanísticos correspondientes.

En Villaconejos los equipamientos comunitarios se localizan, sobre todo, en cinco emplazamientos: al Norte del casco urbano, entre la calle León y el Paseo de Sta. Ana, se encuentra la Casita de Niños, la Biblioteca Municipal y el Hogar del Pensionista; al Noroeste está el Centro Cultural Santa Ana, en la Ctra. a Chinchón; en el centro del pueblo el Ayuntamiento y el Centro de Salud, al Sur el Centro de Día Gregorio Sánchez (c. Ocaña) y al Suroeste el Colegio Concepción García Robles y el Polideportivo Municipal, entre la calle de Los Colegios y la M-305.

#### 2.3.9.1. EQUIPAMIENTO DOCENTE

Población de demanda escolar

Vamos a comenzar estudiando la evolución de la población de demanda escolar entre los años 2011 y 2022:

#### EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE VILLACONEJOS EN EDAD ESCOLAR 2011-2022

EDADES	2011	2022
<b>0-2</b>	<b>108</b>	<b>81</b>
3-5	110	96
6-11	253	205
<b>3-11</b>	<b>363</b>	<b>301</b>
12-15	153	149
16-17	72	80
<b>12-17</b>	<b>225</b>	<b>229</b>

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2011 y 2022 INE y elaboración propia

El envejecimiento de la población de Villaconejos se manifiesta en la cumbre de la pirámide de edades, la población que ya ha superado los 64 años –como luego tendremos ocasión de ver- y también en su base. Entre 2011 y 2022 se reducen todos los grupos de edad con la excepción de la cohorte 16-17 años (Bachillerato y Formación Profesional), y ese grupo también descenderá en breve al llegar a él las cohortes precedentes, más menguadas.

Equipamiento docente

- Escuela Infantil-Casa de Niños La Casita (Paseo de Santa Ana 1) de titularidad municipal y para el Primer Ciclo de Educación Infantil (0-2 años), con tres unidades.

MATRICULA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS DE LA CASA DE NIÑOS

NÚMERO DE ALUMNOS	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Total	46	47	47	51	45
Infantil I Ciclo	46	47	47	51	45

Fuente: Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid

- Colegio de Educación Infantil y Primaria (CEIP) Concepción García Robles de la Comunidad de Madrid (c. Los Colegios 2). Segundo Ciclo de Educación Infantil (3-5 años) y Primaria (6-11 años).

MATRICULA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS DEL CEIP CONCEPCIÓN GARCÍA ROBLES

NÚMERO DE ALUMNOS	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Total	334	330	328	312	314
Infantil II Ciclo	107	92	88	92	93
Primaria	227	238	240	220	221

Fuente: Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid

Se trata de dos equipamientos bien dimensionados. El Anexo “Módulos para la previsión de número de centros educativos y parcelas necesarias en función del número de viviendas o el incremento de población previsto” (Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid), indica, para una Casa de Niños de 3 unidades, una superficie de parcela de 1.100 m<sup>2</sup>, y la de Villaconejos tiene 1.300 m<sup>2</sup>; en cuanto a un CEIP de 9 unidades se propone una parcela de 5.000 m<sup>2</sup> y el Colegio Concepción García Robles cuenta con 5.845 m<sup>2</sup>

Para la Enseñanza Secundaria (ESO, Bachillerato y Formación Profesional) se acude a los Instituto de Colmenar de Oreja, Chinchón y Aranjuez.

Como enseñanza no reglada hay que señalar la Escuela Municipal de Adultos (Ctra. de Chinchón 58), en el Centro Cultural Santa Ana, y el Aula de Formación (c. Federico García Lorca s/n), para formación y capacitación laboral, con cursos que imparte la Consejería de Empleo y Mujer de la Comunidad de Madrid.

Necesidades dotacionales

El descenso en las cohortes de demanda escolar concuerda con la reducción de la matrícula. En la Educación Infantil de Primer Ciclo (nivel no obligatorio) la matrícula se mantiene estable en torno a los 45-47 alumnos, con algún pico puntual, y aunque desciende el número de niños de 0 a 2 años este es mayor que el número de plazas. Además, aumenta la demanda de este tipo de enseñanza, que permite la conciliación de la vida familiar y laboral, necesaria por la mayor incorporación de la mujer al trabajo remunerado.

En Educación Infantil de Segundo Ciclo (nivel obligatorio) la reducción de la matrícula se ha producido a partir del curso 2017-2018, después se mantiene estable en torno a los 90 alumnos. En el curso 2021-2022 hay una matrícula de 93 alumnos y hay 96 niños de 3 a 5 años, por lo que la escolarización es prácticamente total.

La matrícula en Primaria (nivel obligatorio) desciende a partir del curso 2019-2020 y en el curso 2021-2022 supera al número de niños de 6-11 años, lo que indica que vienen niños

de fuera del municipio (posiblemente de la urbanización Balcón der Tajo-Urtajo, de Colmenar de Oreja, que se encuentra más cerca de Villaconejos).

El equipamiento para la Educación Infantil de 1º Ciclo es un tanto escaso, además, hay que pensar en un posible aumento del número de habitantes; por ello se proponen las siguientes dotaciones:

El Anexo al que ya hemos hecho referencia señala, por cada 500 a 1.500 viviendas o por cada 1.500 a 5.000 habitantes, la necesidad de los siguientes equipamientos:

- Una Casa de Niños de 3 unidades y 1.100 m<sup>2</sup> de parcela. Si se atiende a los módulos de la LOGSE (8 niños en unidades para 0 años, 13 para un año y 20 para 2) la capacidad sería para 41 alumnos.

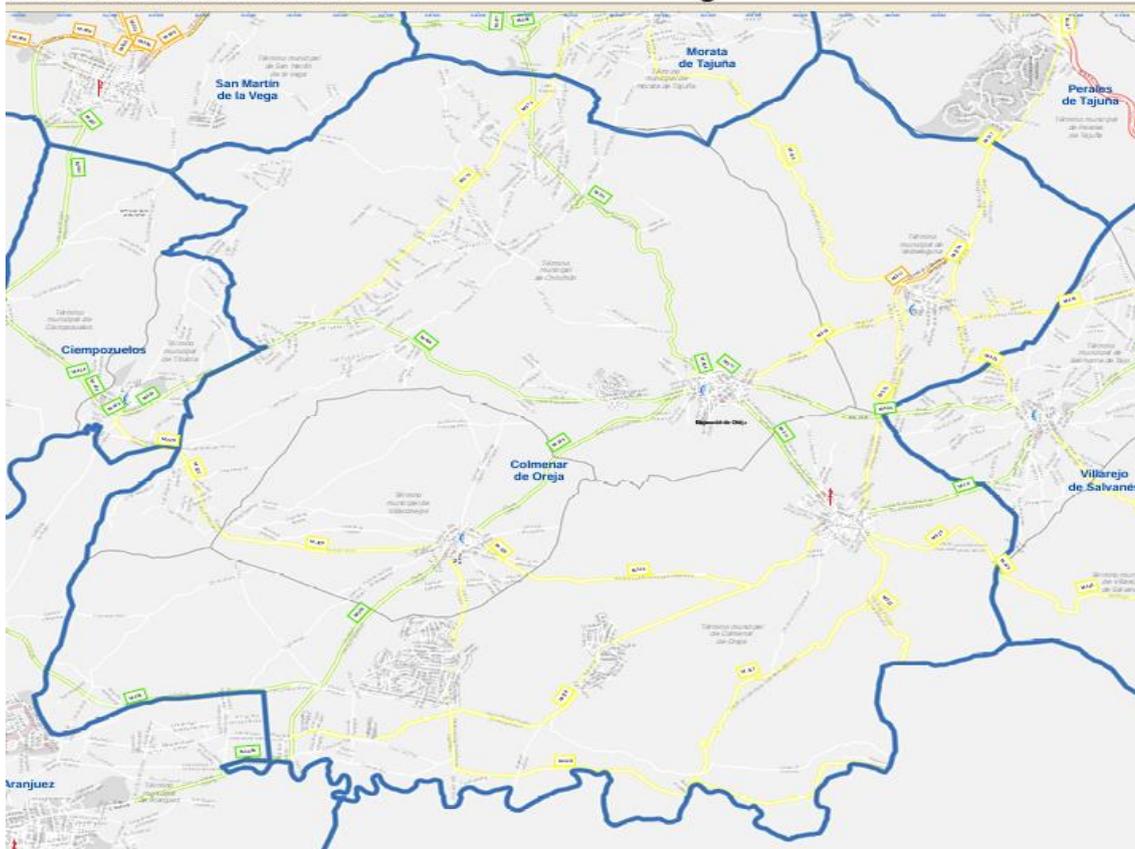
- Un Colegio público de 3 unidades de Educación Infantil Segundo Ciclo (25 alumnos por aula) y 6 de Primaria (25 alumnos por aula), en total 225 plazas y 5.000 m<sup>2</sup> de parcela.

En las proyecciones de población realizadas se puede llegar a un máximo de 4.700 personas en 2038, 1.200 más que en la actualidad. Se trata por tanto de unas dotaciones de referencia por si se alcanzara ese techo. Ni en ese caso se contemplarían dotaciones para la enseñanza secundaria, el Instituto más pequeño en dicho Anexo es de 16 aulas para la ESO y 6 para Bachillerato, con una capacidad de 480 y 210 plazas respectivamente, superior a la demanda potencial (312 alumnos entre ambos niveles si se mantiene la proporción de niños y adolescentes actual).

#### 2.3.9.2. EQUIPAMIENTO SANITARIO

La Comunidad de Madrid está constituida como Área Sanitaria única dividida en diferentes Zonas Básicas de Salud (ZBS). La Zona Básica de Salud es la delimitación geográfica sanitaria básica que sirve de referencia para la planificación y organización del trabajo de los Equipos de Atención Primaria, conjunto de profesionales sanitarios y no sanitarios que tienen a su cargo la atención de la población. Cada ZBS tiene como referencia un Centro de Salud.

## Zona Básica de Salud del Área Única Colmenar de Oreja



Villaconejos pertenece a la Zona Básica de Salud de Colmenar de Oreja y a su Centro de Salud, junto con este municipio, Chinchón y Valdelaguna, con una población total de 18.857 habitantes

### Equipamiento sanitario

El municipio cuenta con un Consultorio Médico (c. de las Huertas 17) y una farmacia. El Centro de Salud de referencia es, como ya hemos dicho, el de Colmenar de Oreja, en donde se sitúan las urgencias, y como hospitales de referencia, están el Infanta Elena, en Valdemoro, el del Tajo, en Aranjuez, y los hospitales de Madrid 12 de octubre y Fundación Jiménez Díaz.

### Necesidades dotacionales

El Real Decreto 137/1984, del Ministerio de Sanidad, define las estructuras básicas de salud de tal forma que la ZBS comprenda entre 5.000 y 25.000 habitantes. Se suele considerar que en el medio urbano debe de haber un Centro de Salud por cada 20.000-25.000 habitantes, de la misma manera que los Centros de Salud para un menor número de habitantes están pensados para una población dispersa en el territorio (por ejemplo, Galicia) o para las islas.

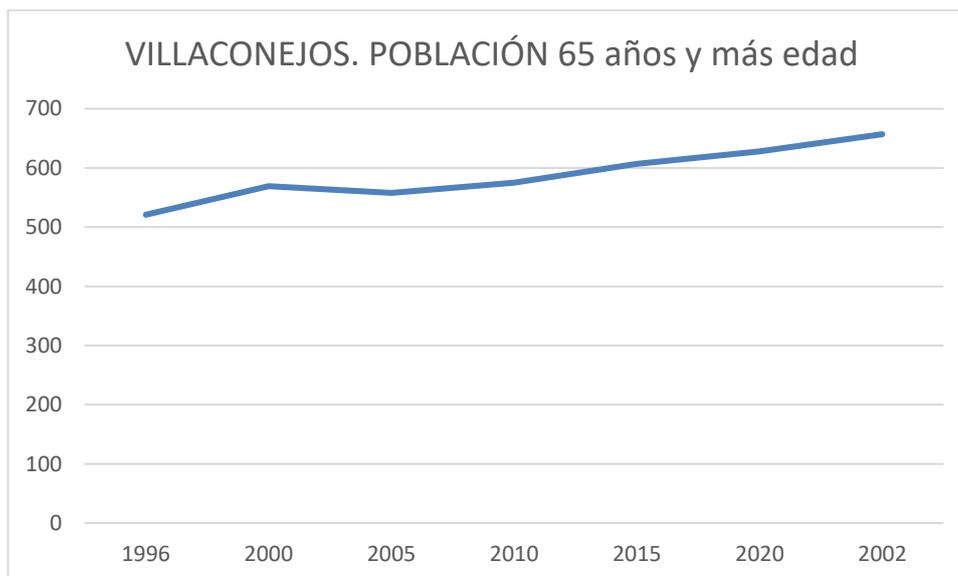
No hay un estándar urbanístico para un Consultorio Médico. El libro "La ciudad de los ciudadanos (Agustín Hernández Aja y otros, Ministerio de Fomento 1997), da estándares para Centros de Salud y como unidad mínima el barrio (3.000 viviendas y entre 5.000 y 15.000 Habitantes).

La superficie del Consultorio Médico de Villaconejos (220 m<sup>2</sup> de parcela y 410 construidos) parece suficiente para la población actual y para su aumento según las hipótesis señaladas.

### 2.3.9.3. EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL

El equipamiento aquí tratado es complementario del sanitario en la medida que incluye Residencias de Ancianos, Centros de Día o centros ocupacionales para discapacitados, en los que a veces se presta atención médica, y se relaciona también con el equipamiento educativo y cultural.

Por ser las personas mayores uno de los colectivos a los que va dedicado una parte sustancial de las dotaciones de bienestar social, parece necesario recordar como su número ha ido creciendo en los últimos años.



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

De 2005 a 2022 se ha pasado de 558 a 657 personas mayores lo que supone un crecimiento del 17,7%, por encima del 14,4% de la Comunidad de Madrid y, en ambos casos, continuara aumentando en los próximos años.

#### Equipamiento de Bienestar Social

- Servicios Sociales. El municipio pertenece a la Mancomunidad Intermunicipal de Servicios Sociales “Las Vegas” y el trabajador social de esta Mancomunidad tienen su despacho en el Ayuntamiento (Pl. Mayor 1).

- Hogar del pensionista (Pl. Santa Ana 1). Dependiente de la Mancomunidad “Las Vegas” cuenta con sala de reuniones y entretenimiento donde se realizan diversas actividades (juegos de cartas, petanca o dominó).

- Centro de Día Gregorio Sánchez (c. Ocaña 48). Edificio de dos plantas dependiente de la Mancomunidad “Las Vegas”, en él se realizan diversas actividades y tiene como misión la rehabilitación psicológica de los pacientes. Está dirigido a personas mayores con discapacidad física y psicológica.

#### Necesidades dotacionales

El libro “La Ciudad de los ciudadanos”, al que ya hemos referencia, trabaja con diferentes escalones urbanos, los más pequeños son el de vecindario (500 viviendas y entre 1.500 y 2.000 habitantes), y el de barrio (3.000 viviendas y entre 5.000 y 15.000 habitantes). Villaconejos se encontraría entre ambos.

Si tomamos el mayor de los dos (barrio), como aprovechamiento el residencial (1 m<sup>2</sup>c/1 m<sup>2</sup> s), que es propio de vivienda unifamiliar y colectiva de baja densidad, y como población la

envejecida (la población de Villaconejos mayor de 64 años es el 19,5% del total, este estudio considera población sostenible el 14,8% y envejecida el 24,29%, la población mayor del municipio se encuentra entre ambas), los estándares para un Hogar del pensionista y un Centro de Día son los siguientes:

DOTACIÓN	ESTANDAR (m <sup>2</sup> s/hab)	SUPERFICIE NECESARIA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EXISTENTE (m <sup>2</sup> )
Hogar del Pensionista	0,130	455	1.500
Centro de Día	0,080	280	303

El Hogar del Pensionista es un equipamiento bien dimensionado, incluso si sigue aumentando el envejecimiento de la población, pero el Centro de Día parece un tanto en el límite, por lo menos como superficie. Sin embargo, no existe un modelo para el tamaño de población de Villaconejos.

#### 2.3.9.4. EQUIPAMIENTO DE CULTURA Y OCIO

##### Equipamiento de Cultura y Ocio

El equipamiento cultural de Villaconejos es de titularidad municipal y se compone de las siguientes instalaciones:

- Centro Cultural Santa Ana (Ctra., de Chinchón 58). En él se ubica la Escuela Municipal de Adultos.
- Biblioteca Elena Soriano (Pl. de Santa Ana 1). En ella se encuentra la Oficina de Información Juvenil y el Centro de Acceso Público a Internet.
- Museo del Melón (c. Bayona 13D).

##### Necesidades dotacionales

Si seguimos utilizamos los parámetros del libro “La ciudad de los ciudadanos” (escalón de barrio, tejido residencial y población envejecida), los estándares para el equipamiento cultural serían los siguientes:

DOTACIÓN	ESTANDAR (m <sup>2</sup> s/hab)	SUPERFICIE NECESARIA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EXISTENTE (m <sup>2</sup> )
Biblioteca	0,04	140	313
Centro Cultural	0,075	263	1.500

El equipamiento cultural de Villaconejos parece suficiente para la población actual y su posible crecimiento según las hipótesis manejadas.

### 2.3.9.5. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

En este apartado se va a tratar uno de los equipamientos con mayor consumo de suelo, el deportivo. Las instalaciones de los centros educativos no se contabilizan ya que su suelo computa como docente, tampoco el de las viviendas unifamiliares o de las comunidades de vecinos.

Equipamiento Deportivo

- Complejo polideportivo municipal (Ctra. a Aranjuez 47). En el Suroeste del casco urbano, y junto al CEIP, se encuentran las instalaciones deportivas municipales constituidas por un campo de fútbol, pistas de pádel, piscinas de verano y pabellón polideportivo con pistas de fútbol sala y frontón.

- Parque Municipal Daniel Caballero (Av. del Parque 7) con instalaciones para actividades deportivas.

Como equipamiento privado está CD Body in Form (c. Villarrubia 9).

Necesidades dotacionales

La "Normativa sobre instalaciones deportivas y para el esparcimiento", del Consejo Superior de Deporte, establece una batería de estándares urbanísticos para cinco tipos de instalaciones: Pistas pequeñas, Salas y Pabellones, Campos grandes, Piscinas al aire libre y Piscinas cubiertas

Esos estándares se refieren a distintos umbrales de población y zonas climáticas. En nuestro caso se va a trabajar con los estándares que corresponden al umbral de 5.000 habitantes (pensando en un posible aumento de la población del municipio, pero aplicados a los 3.500 habitantes actuales) y al clima continental. En función de esos parámetros se establece un estándar para cada una de las cinco dotaciones, siempre en metros cuadrados de suelo por habitante.

#### ESTÁNDARES Y METROS CUADRADOS DE SUELO NECESARIOS

TIPO DE DOTACIÓN	ESTÁNDAR (m <sup>2</sup> s/Hab)	SUPERFICIE NECESARIA (m <sup>2</sup> s)
Pistas pequeñas	0,35	1.225
Salas y pabellones	0,1	350
Campos grandes	0,86	3.010
Piscinas aire libre	0,064	224
Piscinas cubiertas	0,012	42
<b>TOTAL</b>	<b>1,386</b>	<b>4.851</b>

El Complejo polideportivo municipal cuenta con 12.635m<sup>2</sup> muy superior a la necesidad estándar, de manera que se trata de un equipamiento bien dimensionado, incluso para un posible crecimiento poblacional.

### 2.3.9.6. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO

La concepción laica del Estado, y el respeto por la libertad de confesión, implican la no intromisión en los asuntos religiosos, pero sí la provisión dotacional de suelo para el equipamiento de culto; otro tema es la construcción de templos y su mantenimiento, que compete exclusivamente a las distintas iglesias y confesiones.

Equipamiento Religioso

- Iglesia Parroquial de San Nicolás de Bari (c. Puente Largo 1)
- Ermita de Santa Ana, al Norte y en el límite del casco urbano (pl. de Santa, Ana 17)
- Ermita de San Isidro, al Sur del pueblo y junto a la M-32).

Necesidades dotacionales

En los estándares que proporciona el libro “La ciudad de los ciudadanos” un centro de culto solo aparece en el escalón barrio-ciudad (de 20.000 a 50.000 habitantes), de lo que se deduce que, con la población actual y aún con un posible crecimiento de esta, la dotación religiosa de Villaconejos parece suficiente.

### 2.3.9.7. ZONAS VERDES

Equipamiento existente

- Parque Daniel Caballero (Ctra. de Chinchón 66). Se sitúa al Noroeste del casco urbano, en el límite de él, y cuenta con equipamiento deportivo.

Necesidades dotacionales

La Ley del Suelo de 1975 señala la necesidad de 5 metros cuadrados por habitante en los Sistemas Generales; con la población de Villaconejos serían necesarios 17.500 m<sup>2</sup> de zonas verdes y el Parque Daniel Caballero solo cuenta con 13.390 m<sup>2</sup>, existiendo un déficit de algo más de 4.110 m<sup>2</sup>.

Además del déficit de superficie hay otro problema y es el de su localización, en un extremo del pueblo y, por tanto, lejos del resto del caserío, y aunque las distancias no son muy grandes en Villaconejos lo pueden ser para algunos colectivos (personas mayores, padres con niños pequeños, etc.). Por tanto, las creaciones de nuevas zonas verdes en el futuro deben situarse en las antípodas del Parque Daniel Caballero.

### 2.3.9.8. SERVICIOS BÁSICOS

Dentro de este apartado encontramos dotaciones tan diversas como el abastecimiento y consumo de las poblaciones (mataderos, lonjas, mercados municipales y oficinas del consumidor), seguridad, justicia y protección civil (cuarteles, prisiones, juzgados, comisarías de policía y servicios de protección ciudadana, como bomberos y protección civil), servicios funerarios (cementeros y tanatorios), servicios de la administración (Ayuntamiento y servicios municipales, almacenes y cantones) y oficinas de otras administraciones.

Se trata de una dotación muy diversa, que puede ocupar mucho espacio –cementerio o cuarteles, por ejemplo- o estar mezclada con el uso residencial, ocupando un piso o el bajo de un edificio de viviendas.

#### Equipamiento existente

- Oficina de Correos (C. Concepción García Robles 1). Ocupa la planta baja de un edificio residencial.
- Ayuntamiento de Villaconejos (Pl. Mayor 1). Edificio de dos plantas y 70 m<sup>2</sup> de parcela. En él se encuentra el Juzgado de Paz, el Registro Civil, el despacho de la trabajadora social y la Policía Local.
- Cementerio Municipal (Ctra. del Cementerio s/n). Solo tiene sepulturas y una capacidad suficiente para los próximos años; además de poder introducir el sistema de nichos, ahora inexistente.
- Tanatorio municipal gestionado por la empresa Enalta (Ctra. de Colmenar a Aranjuez s/n).

#### Necesidades dotacionales

Se trata de un equipamiento que cumple con las necesidades del Villaconejos. El libro “La ciudad de los ciudadanos” señala para servicios básicos del escalón de barrio 0,120 m<sup>2</sup> de suelo por habitante que, con la población de Villaconejos, da lugar a 420 m<sup>2</sup> y solamente con el Cementerio Municipal se supera esa superficie.

### 2.3.10. Diagnostico

- Evolución de la población de Villaconejos y sus causas

Desde 2011 hasta 2023 la población de Villaconejos está estabilizada en torno a los 3.500 habitantes, y el comportamiento del saldo biológico (la mortalidad supera la natalidad). no permite pensar que esto vaya a cambiar. Por tanto, el aumento de población solo puede venir de la mano de las migraciones, como ya ocurrió en la primera década de este siglo.

Este estancamiento de la población trae consigo un envejecimiento de su estructura de edades, desciende la población de niños y adolescentes mientras crece la de personas mayores. También se reduce la población que por su edad entra en el mercado de trabajo (15-29 años), y con ello puede tener algo que ver el comportamiento de la población extranjera, -este colectivo se concentra en las edades laborales-, cuyo número se ha reducido en los últimos años.

Pese a este panorama se han realizado unas proyecciones de población optimistas (en 2038 la población de Villaconejos podría estar entre 4.057 y 4.697 habitantes), siempre que el parque residencial se incrementa entre 350 y 600 viviendas. Crecimientos esperados sin evaluar las previsiones que pueda realizar el Plan General en relación a los incrementos derivados del esperado aumento de la actividad económica que el PG prevé para el municipio.

- La economía de Villaconejos

En los últimos años se ha reducido la población que trabaja en el campo y también en el sector secundario mientras que crece de manera continua la que se ocupa en los servicios: algo más de dos tercios en la actualidad. Aumenta la ocupación en sectores con poco valor añadido (servicios en restauración, personales, protección, vendedores y ocupaciones elementales), mientras que desciende en otros con mayor valor (empleados contables, administrativos y otros empleados de oficinas), a lo que se añade que la ocupación en sectores de alto valor añadido (técnico y profesionales científicos e intelectuales) es muy baja; y esto tiene que ver con el nivel de estudios de la población, con poca presencia de titulados universitarios y un fuerte peso (60,2%) de los que solo han terminado la ESO o niveles inferiores .

En 2023 de las 175 empresas instaladas en Villaconejos la mayoría de dedican a comercio, transporte y hostelería (93 establecimientos), 40 a otro tipo de servicios (banca y seguros, actividades profesionales y técnicas, sanidad, enseñanza y otros servicios personales), 30 a construcción y 12 a industria (a alimentación, confección de prendas de vestir, fabricación de productos metálicos y muebles). La media es de 1,7 trabajadores por empresa, es decir que la mayoría de los establecimientos entran en la categoría de microempresas (menos de 10 trabajadores).

En Villaconejos es relativamente alta la proporción de empleados y autónomos, aunque la gran mayoría son trabajadores por cuenta ajena, entre estos los fijos doblan el número de eventuales, pero estos presentan todavía una proporción muy alta. La mayoría de los trabajadores tienen su empleo fuera del municipio y eso no ha hecho más que aumentar en los últimos años; su puesto de trabajo está en la capital y en los grandes municipios del Sur de la región, y este hecho da a Villaconejos su carácter de pueblo dormitorio.

Se trata por tanto de una economía muy dependiente del empleo exterior tanto en los servicios, la industria o la construcción, con un comercio centrado en el consumo diario mientras que para el comercio más especializado se acude a la capital y a los grandes municipios del Sur de la misma. Con frecuencia se trata de trabajos con escaso valor añadido y con una eventualidad alta, de ahí que la renta de los hogares quede lejos de la media regional. La carencia de suelo calificado para albergar actividades productivas puede ser una parte del problema.

- Hogares y vivienda

La edad media de la edificación de Villaconejos (42,5 años, ligeramente mayor que la media regional) ya da idea de lo poco que se ha construido últimamente. Lo que predomina en el municipio es la edificación de una o dos plantas, la casa tradicional de pueblo y las viviendas unifamiliares construidas en las últimas décadas. Crece la proporción de viviendas en propiedad y desciende moderadamente el alquiler, lo que tiene que ver, posiblemente, con la reducción de población trabajadora extranjera que es, en buena medida, usuaria de este tipo de vivienda.

La transacción de vivienda en los últimos años está, prácticamente, en manos de la vivienda usada. La falta de suelo calificado como residencial está detrás de este problema, problema común al resto del país y Madrid se encuentra entre las regiones más tensionadas por el aumento del precio de la vivienda nueva y del alquiler.

A la hora de proyectar el crecimiento residencial de Villaconejos hay que tener en cuenta la evolución del tipo de hogar que esté experimentando el municipio, con un fuerte aumento de los hogares unipersonales y, en menor medida, de los monoparentales. Estas nuevas demandas tienen que traducirse en formas nuevas de hábitat como puede ser el caso de residencias comunitarias, conjuntos habitacionales o “cohousing”, que den respuesta a las necesidades de personas mayores que necesitan un espacio más reducido que la vivienda en la que han vivido, o para los jóvenes que se emancipan, que necesitan una solución intermedia hasta constituir su hogar definitivo

- Los equipamientos comunitarios

El equipamiento dotacional de Villaconejos es acorde con su tamaño poblacional, solo se detecta déficit en las zonas verdes. Si nos atenemos a un posible crecimiento de la población, y a la continua reducción de niños y adolescentes y el aumento de la tercera edad, se pueden producir tensiones y futuros déficit en el equipamiento escolar y de bienestar social

#### 1. Equipamiento docente

El equipamiento para la Educación Infantil de 1º Ciclo (Casa de Niños La Casita) es un tanto escaso, por ello se proponen las siguientes dotaciones:

- Una Casa de Niños de 3 unidades y 1.100 m<sup>2</sup> de parcela. Si se atiende a los módulos de la LOGSE (8 niños en unidades para 0 años, 13 para un año y 20 para 2) la capacidad sería para 41 alumnos.
- Un Colegio público de 3 unidades de Educación Infantil Segundo Ciclo (25 alumnos por aula) y 6 de Primaria (25 alumnos por aula), en total 225 plazas y 5.000 m<sup>2</sup> de parcela.

En las proyecciones de población realizadas se puede llegar a un máximo de 4.700 personas en 2038, 1.200 más que en la actualidad. Se trata por tanto de unas dotaciones de referencia por si se alcanzara ese techo. Ni en ese caso se contemplarían dotaciones para la enseñanza secundaria, el Instituto más pequeño en dicho Anexo es de 16 aulas para la ESO y 6 para Bachillerato, con una capacidad de 480 y 210 plazas respectivamente, superior a la demanda potencial (312 alumnos entre ambos niveles si se mantiene la proporción de niños y adolescentes actual).

## 2. Equipamiento de Bienestar social

El Hogar del Pensionista es un equipamiento bien dimensionado, incluso si sigue aumentando el envejecimiento de la población, pero el Centro de Día parece un tanto en el límite, por lo menos como superficie.

## 3. Zonas verdes

El único parque existente es el Parque Daniel Caballero y hay un déficit de 4.110 m<sup>2</sup> de zonas verdes según el estándar de la Ley del Suelo.

Hay otro problema y es el de la localización del Parque, en un extremo del pueblo y, por tanto, lejos del resto del caserío, y aunque las distancias no son muy grandes en Villaconejos lo pueden ser para algunos colectivos (personas mayores, padres con niños pequeños, etc.). Por tanto, las creaciones de nuevas zonas verdes en el futuro deben situarse en las antípodas del Parque Daniel Caballero.

## RESUMIENDO

Ni la economía del municipio –que no retiene a la mayoría de la población trabajadora, que tiene que desplazarse fuera-, ni la atonía del mercado de la vivienda, que vive de la segunda mano porque apenas se construye obra nueva, permiten augurar un cambio en la demografía de Villaconejos. Es decir, no hay empleo que atraiga gente y tampoco hay oferta de vivienda suficiente, pero este parece ser el factor más determinante porque Villaconejos ha pasado de ser un pueblo agrícola a un pueblo dormitorio en lo que llevamos de siglo.

La calificación de suelo residencial se presenta como la única alternativa viable para que la población de Villaconejos aumente.

## CAPÍTULO III. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

### 3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

La clasificación realizada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1985 en adelante (NNSS) no incluyó suelo urbanizable, sectores, unidades de ejecución ni ningún tipo de planeamiento de desarrollo que permita identificar el grado de ejecución del planeamiento vigente. La memoria que acompaña a las NNSS, en su apartado "Necesidades de Suelo de Nuevo Desarrollo", indica la necesidad de suelo (en su momento) para la generación de nuevas viviendas y para actividades económicas e industriales y no contempla la generación Suelo Urbanizable.

#### "3.1. El Suelo Urbano Clasificado.

En función de las previsiones establecidas en el apartado anterior, se ha establecido una la clasificación de suelo urbano, que ocupa una superficie aproximada de 75,43has.

Teniendo en cuenta que la superficie de suelo actualmente ocupada por el núcleo urbano existente es de 46,25 has., se ha producido una ampliación de 29,19 Ha. (un 63% más de la superficie actualmente ocupada en forma intensiva).

El desglose de las superficies de dicho suelo, por zonas de ordenanza, equipamientos y zonas verdes, aparece reflejado en el cuadro adjunto, diferenciando la superficie existente ocupada, de la vacante que se propone. Dichas superficies vivienda dadas, en Ha."

ZONAS DE ORDENANZA	EXISTENTE	PROPUESTO	SUBTOTAL	%	%
CA CASCO ANTIGUO (1)	17,20	-	17,20	23	23
E ENSANCHE. E <sub>1</sub> (grado 1º)	18,40	3,00	21,40	29	
(1) E <sub>2</sub> (grado 2º)	4,80	15,20 <sup>(2)</sup>	20,00	26	55
IA INDUSTRIAS. IA <sub>1</sub> (grado 1º)	1,90	3,60	5,50	7	
ALMACENES (1) IA <sub>2</sub> (grado 2º)	1,50	5,40	6,90	9	16
e EQUIPAMIENTOS (3)	2,37	0,86	3,23	4	
v ZONAS VERDES	0,07	1,13	1,20	2	6
<b>T O T A L</b>	<b>46,24</b>	<b>29,19</b>	<b>75,43</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

1. Dicha superficie, incluye viario y zona verde de carácter local.
2. Existen 3,71 Has, ocupadas recientemente por vallado de fincas rústicas y viviendas dispersas que se incluyen en dicha zona.
3. No incluye los equipamientos realizados en suelo no urbanizable.

La información y conceptualización generada para evaluar el grado de desarrollo de las Normas Subsidiarias (NNSS), concretada en el Plano de Grado de Desarrollo del Planeamiento Vigente I-4, se basa en considerar como desarrollo del planeamiento las zonas de ordenanza de Ensanche (grado 1 y grado 2) e Industrial (grado 1 y grado 2), las cuales, en la fecha de las NNSS, no estaban consolidadas.

Para establecer la ejecución o el desarrollo de dichas áreas, se comparan las zonas de ordenanza mencionadas con una fotografía aérea reciente, concluyendo tres grados de

desarrollo: ejecutado, parcialmente ejecutado y sin ejecutar. Esta información se ilustra en el plano de información I4 - Grado de Desarrollo del Planeamiento Vigente.

Lo anterior permite identificar que, de las 29 hectáreas incorporadas por las NNSS, solo un 37,5% se ha ejecutado en su totalidad, un 2,5% no se ha ejecutado, y el 60% restante corresponde a sectores que se encuentran parcialmente ejecutados.

### 3.2. ORDENANZAS VIGENTES – ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS

Las actuales NNSS (Texto refundido) establecen (5) Zonas de Ordenanzas: Casco Antiguo (CA), Ensanche (E) con tres grados, Industrias (IA) con dos grados, uno de estos tiene el nombre específico de Almacén (IA2<sup>o</sup>), Equipamientos (e) y Zonas Verdes (v).

Para establecer la capacidad que tiene el Suelo Urbano para albergar vivienda, se plantea la aplicación de la ordenanza a las parcelas vacantes.

SUELO VACANTE		No. De Parcelas
Suelo vacante Ord. CA	1.317,29	4
Suelo vacante Ord. E1	21.074,67	38
Suelo vacante Ord. E2	54.996,56	78
Suelo vacante Ord. Industrial-1	5.358,65	11
Suelo vacante Ord. Industrial-2	17.156,14	13
<b>Superficie de Suelo Vacante</b>	<b>99.903,32</b>	<b>144</b>

Condiciones de Ordenanza que limitan la implantación de la vivienda

CALCULO DE CAPACIDAD DE SUELO VACANTE - VILLACONEJOS							
SUELO VACANTE	No. De Parcela S	Aplicación de Ordenanza y cumplimiento de sus condiciones					
		Frente Mín.	Cumplen	%	Parcela Min.	No. Viv.	
Suelo vacante Ord. CA	1.317,29	4	4	3	75%	150	9
Suelo vacante Ord. E1	21.074,67	38	4	37	97%	150	140
Suelo vacante Ord. E2	54.996,56	78	8	75	96%	250	220
Suelo vacante Ord. Industrial-1	5.358,65	11	8	11	100%	250	21
Suelo vacante Ord. Industrial-2	17.156,14	13	-	-	-	-	0
<b>Superficie de Suelo Vacante</b>	<b>99.903,32</b>	<b>144</b>	<b>Total, Parcelas Cumplen</b>	<b>126</b>	<b>92%</b>	<b>Total, Viviendas</b>	<b>391</b>

La tabla anterior resume la cantidad de parcelas que se encuentran aptas para edificar en aplicación de las ordenanzas de las actuales NNSS.

La condición que limita la edificación de las parcelas es el cumplimiento del frente mínimo, de las 4 parcelas que se localizan en la Ordenanza de Casco Antiguo (CA), 3 cumplen con esta condición lo que representa un 75% de las parcelas.

El análisis anterior permite concluir que el 92% de las parcelas cumplen con esta condición.

La superficie de parcela mínima es la condición que nos permite identificar la máxima cantidad de parcelas edificables, y por consecuencia la cantidad de viviendas, teniendo como resultado final 391 parcelas posibles de edificar en el Suelo Urbano.

Teniendo en cuenta las dos anteriores condiciones de las ordenanzas, y la incapacidad de cumplimiento de la totalidad de las parcelas con el frente mínimo, se condiciona la

posibilidad de 391 parcelas al 92% de las mismas que pueden cumplir con el frente mínimo así:

$$391 \times 92\% = 360$$

En conclusión, si el 92% de las parcelas cumplen con las condiciones mínimas de las ordenanzas, el Suelo Urbano de Villaconejos tendría una capacidad de 360 parcelas para albergar viviendas.

Dinámica de construcción – viviendas nuevas.

Los datos a continuación ilustrados y suministrados por el Ayuntamiento respecto a las licencias de construcción otorgadas durante los últimos 12 años, permitirá identificar la dinámica de construcción en el municipio:

Dinámica de Construcción Viviendas Nuevas (2012-2024)													
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
7	2	0	0	9	0	1	1	0	9	9	13	7	58

En promedio durante los últimos 12 años, Villaconejos ha otorgado y en consecuencia se han generado 4,8 viviendas por año.

Teniendo en cuenta las cifras identificadas de parcelas vacantes en el apartado anterior, y la cantidad de viviendas nuevas por año, se podrá determinar la dinámica de construcción de viviendas nuevas por año y en consecuencia durante los 12 años anteriores.

Parcelas vacantes por año / Dinámica de construcción													
195	193	193	193	184	184	183	182	182	173	164	151	144	Promedio
4%	1%	0%	0%	5%	0%	1%	1%	0%	5%	5%	9%	5%	2,90%

Durante los 12 años anteriores se evidencia una dinámica de construcción de 2,90%

De las 360 parcelas vacantes aptas para construir, y siguiendo un ritmo de crecimiento o de construcción del 2,90% se concluye que, durante los próximos 12 años, Villaconejos incrementara sus viviendas en Suelo Urbano a razón de 10,4 viviendas por año, en total 125 viviendas durante los próximos 12 años.

$$360 \times 2,9\% = 10,4$$

$$10,4 \times 12\text{años} = 125 \text{ viviendas}$$

Este número de viviendas es independiente de la dinámica urbana tras los años de crisis y de pandemia para la clasificación de suelos de carácter residencial que el PG establece como capacidad.

### 3.3. ESTADO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Las NNSS de Villaconejos ha tenido modificaciones generadas desde 1988, evidenciando cambios de la morfología del Municipio mediante la modificación de los trazados viales, definiendo el espacio público del privado, modificaciones que hasta el momento de este avance no se han ejecutado.

Identificación Ámbito	Planeamiento - Modificaciones	Estado actual
1. C/Toledo– C/Salamanca– C/León.		
2. C/Cuenca– C/Villarrubia–M-305.		
3. Carr. Titulcia–C/ del Prado - C/Granada		
4. C/Estrecha– C/Ocaña- C/Málaga.		

Las áreas comparadas y señaladas se identifican como ámbitos donde no se ha ejecutado el planeamiento y/o las modificaciones al planeamiento que se han estipulado. Estos ámbitos tienen como principal característica la mejora de la movilidad y conexión interior y la generación de espacio público.

### Ámbito 3

Al analizar cada uno de los ámbitos se logra identificar la gestión para la obtención del suelo, sin embargo, el ámbito 3 presenta una particularidad en la realidad, el uso y la información suministrada por catastro.



### Resumen de superficies – Ejecución

Ámbito	Obtenido	Ejecución	Vía m <sup>2</sup> s	Zona Verde m <sup>2</sup> s	Equipamiento m <sup>2</sup> s
1	No	No	220	-	
2	No	No	660	-	
3	No*	No	-	932	845
4	Si	No	265		

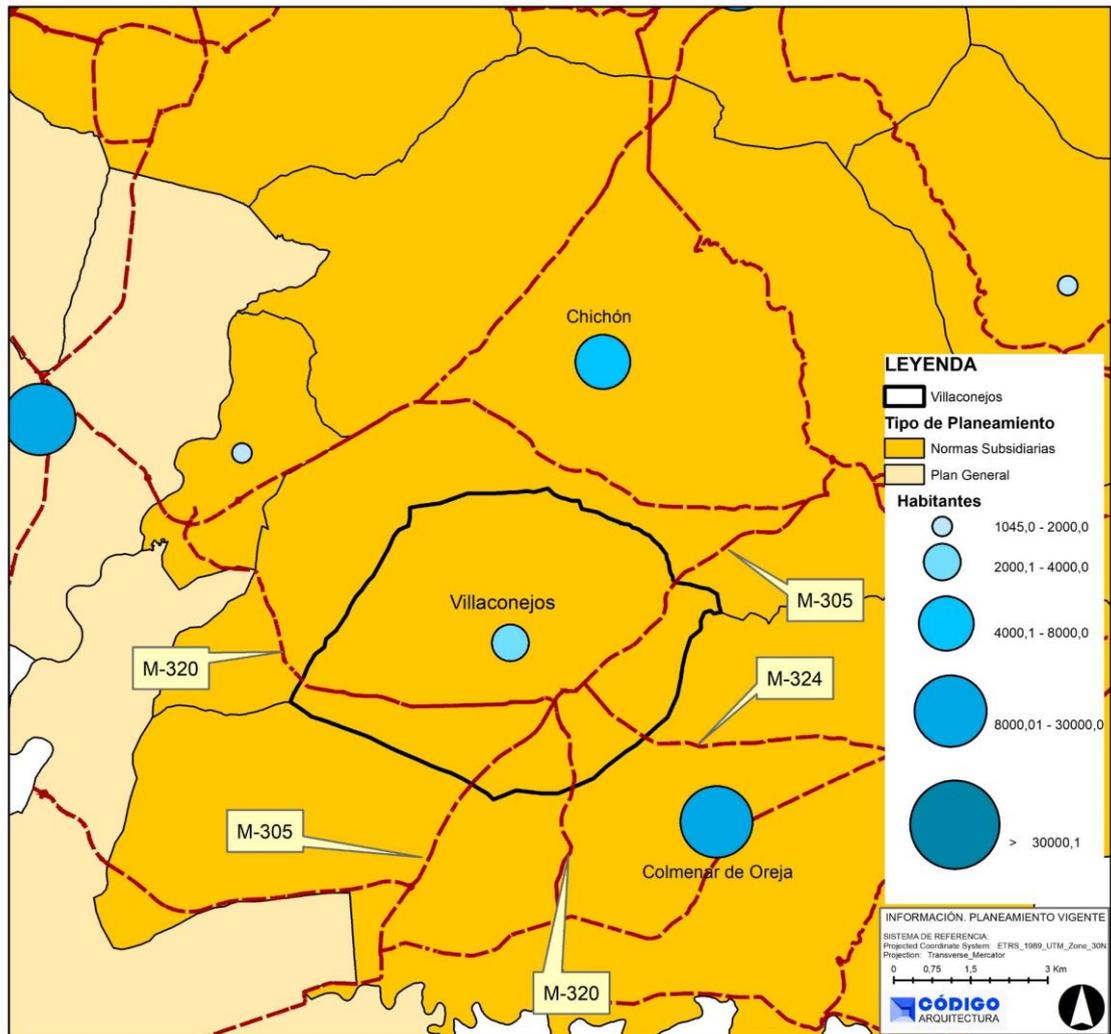
### 3.4. PLANEAMIENTO VIGENTE DE MUNICIPIOS COLINDANTES

Municipio	Tipo	Nombre	Fecha
Chinchón	Planeamiento General	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal	1985
	Planeamiento Desarrollo	Plan de Ordenación del Núcleo de Población Valgrande	1986
		Plan de Ordenación de Núcleo de Población comprende un sector del ámbito de la actuación ilegal denominada "Cohonares I y III".	1989
		Plan de Ordenación de Núcleo de Población comprende las tres actuaciones ilegales colindantes denominadas "Los Cohonares II, La Ponderosa y Las Calabazas".	1989
	Planeamiento Desarrollo	Plan Especial para la realización de las obras de Mejora de Abastecimiento Sistema Arganda. Deposito Chinchón.	1989
	Planeamiento Desarrollo	Plan Especial para la ejecución de las obras de construcción de mejora de abastecimiento al sistema Arganda; Morata de Tajuña, Perales de Tajuña A2 Impulsión y deposito nuevo de Chinchón. A3 Chinchón Villaconejos, Colmenar de Oreja, Villaconejos,	1992

		Valdelaguna; Chichón, Perales de Tajuña, Arganda del Rey y morata de Tajuña.	
		Plan Especial de Ejecución de Infraestructuras del "Proyecto de construcción de los Emisarios de Chichón.	1999
		Modificación puntual del Plan Especial de Infraestructuras "Proyecto de construcción de los Emisarios de Chinchón".	2005
		Plan Especial para la Ejecución de Infraestructuras del Proyecto de mejora de la red de distribución de agua potable de Chinchón, conexión a la Urbanización "Nuevo Chinchón".	2001
		Plan Especial de Ejecución de Infraestructuras "Obras de saneamiento y depuración de las actuaciones complementarias del Plan de Saneamiento y depuración (San Martín de Valdeiglesias, Manzanares el Real, Santa María de la Alameda, Pinilla del Valle, Chinchón, Patones, Colmenar de Oreja y Villanueva de la Cañada) comprendidas en el Plan director de saneamiento y Depuración del 100 por 100 de los municipios de la Comunidad de Madrid, en el término municipal de Chinchón.	2001
Municipio	Tipo	Nombre	Fecha
	Planeamiento General	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal	1985
Colmenar de Oreja	Planeamiento Desarrollo	Plan Parcial de Ordenación "Los Vallejos".	1989
		Plan Parcial de Ordenación "Valle de San Juan (clave 043.03 del anexo único de la Ley 9/1985, de 4 de diciembre).	1988
		Plan Parcial de Ordenación "Urtajo", en el término municipal de Colmenar de Oreja	1989
		Plan de Ordenación de Núcleo de Población "Balcón del Tajo Este, en el término municipal de Colmenar de Oreja.	1989
		Plan parcial "Balcón del Tajo Oeste", en Colmenar de Oreja promovido por la comunidad de propietarios Balcón del Tajo-Oeste.	1991
		Plan Parcial de Ordenación del Sector 1 del término municipal de Colmenar de Oreja.	1992
		Plan Parcial de Ordenación del Sector 2 en el término municipal de Colmenar de Oreja.	1993
		Plan Especial para la Ejecución de las obras de construcción de mejora de abastecimiento al sistema Arganda. Actuaciones: A1 Depósito nuevo de Arganda; Morata de Tajuña, Perales de Tajuña. A2. Impulsión y depósito nuevo de Chinchón. A3. Chinchón Villaconejos, Colmenar de Oreja, Villaconejos, Valdelaguna; Chinchón, Perales de Tajuña, Arganda del Rey y Morata de Tajuña.	1992

	Plan Especial de Ejecución de Infraestructuras del Proyecto de Construcción de Emisarios y EDAR de Colmenar de Oreja.	2001
	Plan Especial de Ejecución de Infraestructuras del proyecto de construcción de estación de transferencia de residuos urbanos por la Unidad Territorial de Gestión 2A, en el término municipal de Colmenar de Oreja.	2001
	Plan Especial de Infraestructuras “Línea de alta tensión 45kV Colmenar-Villarejo”.	2005
	Plan Especial de Infraestructuras “Proyecto de Refuerzo de abastecimiento a Aranjuez y su zona de influencia desde la conducción Almoguera-Algodor”, en los municipios de Colmenar de Oreja y Aranjuez.	2005

Las presiones que ejercen los municipios por el crecimiento y desarrollo de sus ciudades están directamente relacionadas con la gestión del territorio y las actividades económicas que generan riqueza. Los municipios colindantes a Villaconejos, como Chinchón y Colmenar de Oreja, han adaptado sus planeamientos generales a sus Normas Subsidiarias. De estos, Colmenar de Oreja es el único que ha desarrollado suelo para uso residencial mediante planes parciales.



Parte de este crecimiento se ha localizado en el linde con Villaconejos, urbanizaciones como Urtajo, Balcón del Tajo Este y Balcón del Tajo Oeste, generan presiones y demandas de servicios a Villaconejos debido a su cercanía.

Municipio	Plan Parcial	Superficie Ejecutada	Uso predominante
Colmenar de Oreja	Balcón del Tajo Este*	362.878	Residencial Unifamiliar
	Urtajo*	1.462.000	Residencial Unifamiliar
	Balcón del Tajo Oeste*	1.764.000	Residencial Unifamiliar
	Valle de San Juan	655.950	Residencial Unifamiliar
	Los Vallejos	433.500	Residencial Unifamiliar
	S1	17.837	Residencial Unifamiliar
	S2	20.841	Residencial Unifamiliar
Chinchón	Valdegrande	3.001.200	Residencial Unifamiliar

	Los Cohonares I y III**	1.151.100	Residencial Unifamiliar
	Los Cohonares II**	759.812	Residencial Unifamiliar

\*Urbanizaciones en el linde con Villaconejos

\*\*Urbanizaciones en el linde con Titulcia

Las urbanizaciones situadas al sur de Villaconejos, conectadas mediante la carretera M-320, abarcan un total de 358,88 hectáreas, lo que representa un tamaño cuatro veces mayor que el suelo urbano de Villaconejos, que es de aproximadamente 81,81 hectáreas.

Según la información del INE y el polígono censal (2804302003), que incluye las urbanizaciones de Balcón del Tajo Este y Oeste, hay una población aproximada de 2.067 habitantes. En comparación con los 3.499 habitantes de Villaconejos, esta cifra representa más de la mitad de la población del municipio.

Esta población y sus necesidades, son abastecidas por le Municipio de Villaconejos, dado a su cercanía con el centro poblado (1,5km) en comparación a los mas de 10km donde se localiza el centro poblado de Colmenar de Oreja.

## CAPÍTULO IV. DESARROLLO URBANÍSTICO.

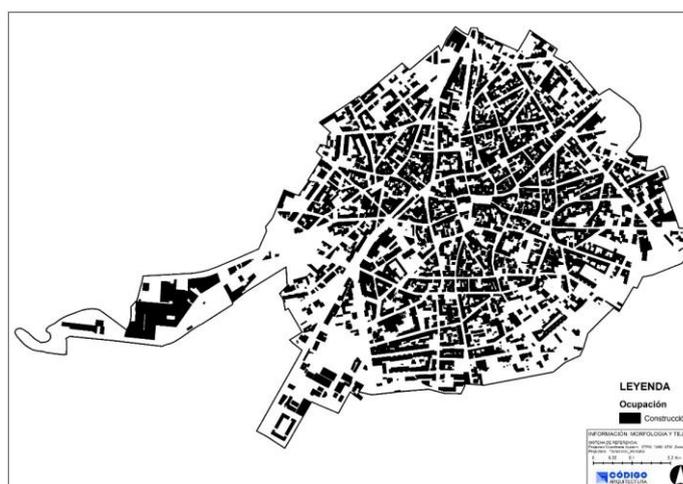
### 4.1. SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1985 en adelante (NNSS), no clasificaron suelo urbanizable. Hecho que no permite transformar un suelo rural a un suelo urbano, a través de la urbanización, tal como se establece en la normatividad legal vigente.

### 4.2. MORFOLOGÍA Y TEJIDO URBANO

La morfología y el tejido urbano de Villaconejos evidencia una trama radiocéntrica irregular que inicia en el Centro del Municipio donde se localizan los elementos o edificios representativos del Municipio tales como la Plaza Mayor, la Iglesia San Nicolás de Bari y el Ayuntamiento.

*“(...) Los caminos dibujan una red radial en cuyo centro se sitúa el núcleo habitado, caracterizado por un crecimiento muy lento en anillos concéntricos que conservan la disposición de calle de circunvalación (...).”*



*“(...)Y es que el trazado del pueblo corresponde al típico esquema de casco rural agrícola, talleres y almacenaje para crear usos bordes difusos, rematados por un margen exterior de caminos de tierra (...).”<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Arquitectura y Desarrollo Urbano Tomo XIII – Comunidad de Madrid

### 4.3. CRECIMIENTO URBANO

La información cartográfica consultada y disponible, permite esbozar el crecimiento de la urbe con el transcurrir de los años. Para el ejercicio realizado nos remitimos a la cartografía y aerofotografías desde 1874 hasta el 2021; en resumen 7 láminas que nos permiten calcular la dinámica de crecimiento.

#### 1874

Para 1874 se logra identificar los límites del término municipal y el centro poblado construido o consolidado hasta el momento. El área urbana donde convergen los caminos a Titulcia, Chinchón y Colmenar de Oreja tiene una superficie aproximada de 15,37Ha.

#### 1956-57

El vuelo realizado por "Army Map Service" de EE. UU. entre inicios del año 1956 y finales del 1957 sobre territorio español y conocido como Vuelo Americano, serie B, identifica a Villaconejos con una superficie aproximada de 21,38Ha.

#### 1910-70 (63)

Para el periodo entre 1910-70, Villaconejos contaba con una superficie aproximada de 23,77Ha, evidenciando una ligera tendencia de su crecimiento al costado norte con la carretera que conduce a Chichón.

#### 1984

El vuelo Nacional realizado en 1984 permite identificar una superficie de Villaconejos de 43,53Ha, evidenciando la consolidación del crecimiento al costado norte en dirección con la carretera que conduce a Chichón.

#### 1998-2003

Los fotogramas del vuelo quinquenal realizado entre 1998-2003, permite reconocer a Villaconejos con una superficie de 65,55Ha, además de un evidente equilibrio en todas las direcciones de su crecimiento. se evidencia también una consolidación de naves industriales en el costado oeste, sobre la carretera que conduce a Titulcia.

#### 2011

Villaconejos ya ha consolidado su área central, con una superficie aproximada de 77,99Ha. Tal como se evidencia desde 98-2003, comienza su "expansión" en su orientación oeste y suroeste, donde la industria, logística, terciario y dotaciones son los principales usos que generan el crecimiento del municipio.

#### 2021

Para esta fecha, el crecimiento de Villaconejos y en comparación a los 10 años anteriores, no evidencia grandes cambios, con una superficie del área urbana aproximada de 89,48Ha, lo que permitiría deducir la existencia de un estancamiento del crecimiento de la población.

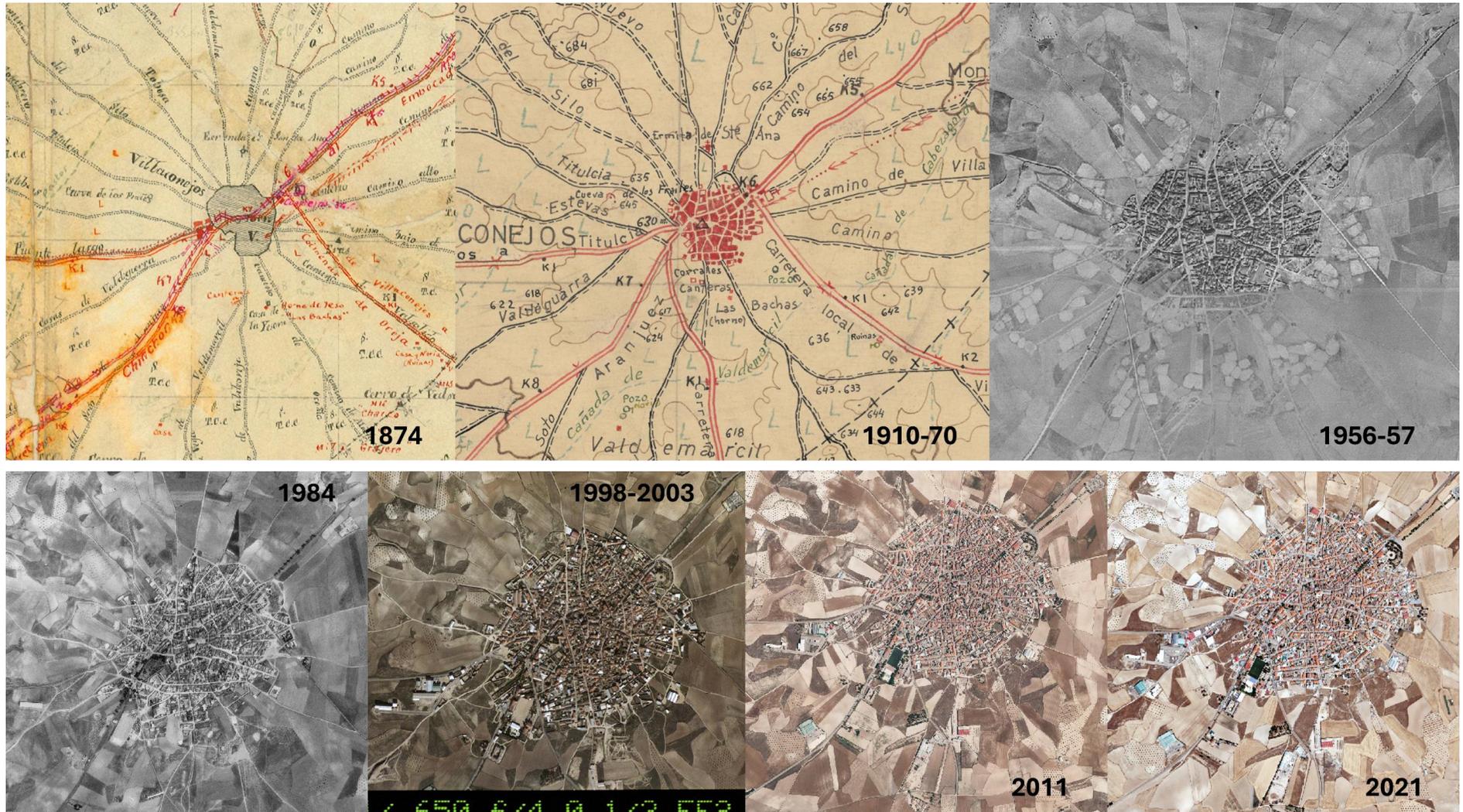
#### Conclusión

Entre el periodo de 1874 y 2021 (147 años), Villaconejos ha crecido 5,8 veces, en comparación con respecto a su tamaño inicial, es decir, de 15,37Ha ha pasado a tener en el año 2021 89,48Ha aproximadamente.

El periodo de mayor crecimiento se presentó entre 1963 y 1984, el cual duplico su crecimiento principalmente hacia el Norte y Noreste, en dirección o sobre la carretera que conduce a Chinchón.

El desarrollo de las vías de comunicación con los pueblos vecinos y su relación comercial evidencia una tendencia de crecimiento "equilibrado" y concéntrico de Villaconejos.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA



#### 4.4. ESTRUCTURA URBANA

##### Dotación

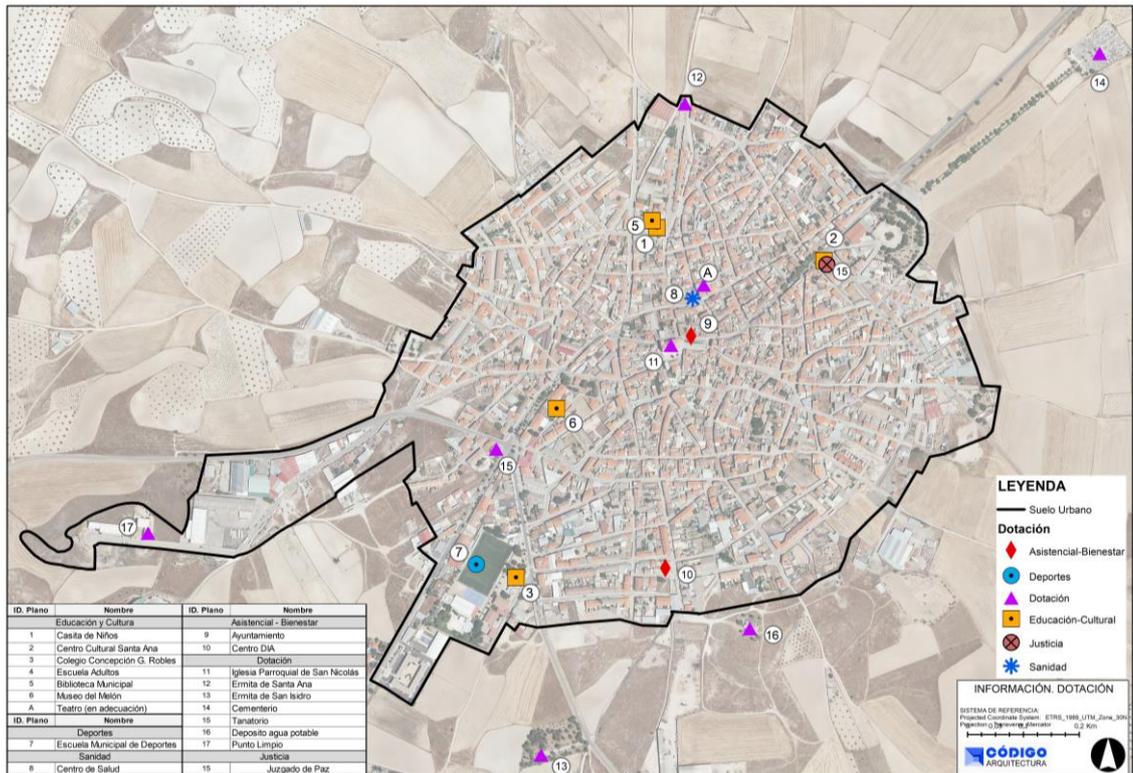
Los elementos que conforman la dotación en Villaconejos se resumen en el siguiente cuadro:

Educación y Cultura	Localización
Casita de Niños	Paseo. Santa Ana, 1.
Centro Cultural Santa Ana	Carretera de Chinchón, 52
Colegio Concepción G. Robles	Calle de los Colegios, 2
Escuela Adultos	Carretera de Chinchón, 52; 1ª planta
Biblioteca Municipal	Paseo de Santa Ana, 1
Museo del Melón	Calle Bayona, 13D
Deportes	
Escuela Municipal de Deportes G	Calle Bayona, 37.
Sanidad	
Centro de Salud G	Calle de Huertos, 19
Asistencial - Bienestar	
Ayuntamiento G	Plaza Mayor nº 1
Centro DIA	Calle Ocaña, 48
Dotación	
Iglesia Parroquial de San Nicolás	Calle del Puente Largo 1
Ermita de Santa Ana	Paseo. Santa Ana, 27.
Ermita de San Isidro	M-320, 20.
Cementerio G	28360 Villaconejos
Enalta Tanatorio	C/Cañada del Pastor – Av. Madrid
Justicia	
Juzgado de Paz	Carretera de Chinchón, 58

El Ayuntamiento actualmente gestiona la recuperación del antiguo auditorio/cine con capacidad para albergar hasta 800 personas, dotación que podrá ser clasificada como Educación y Cultura, sobre el antiguo Museo del Melón.

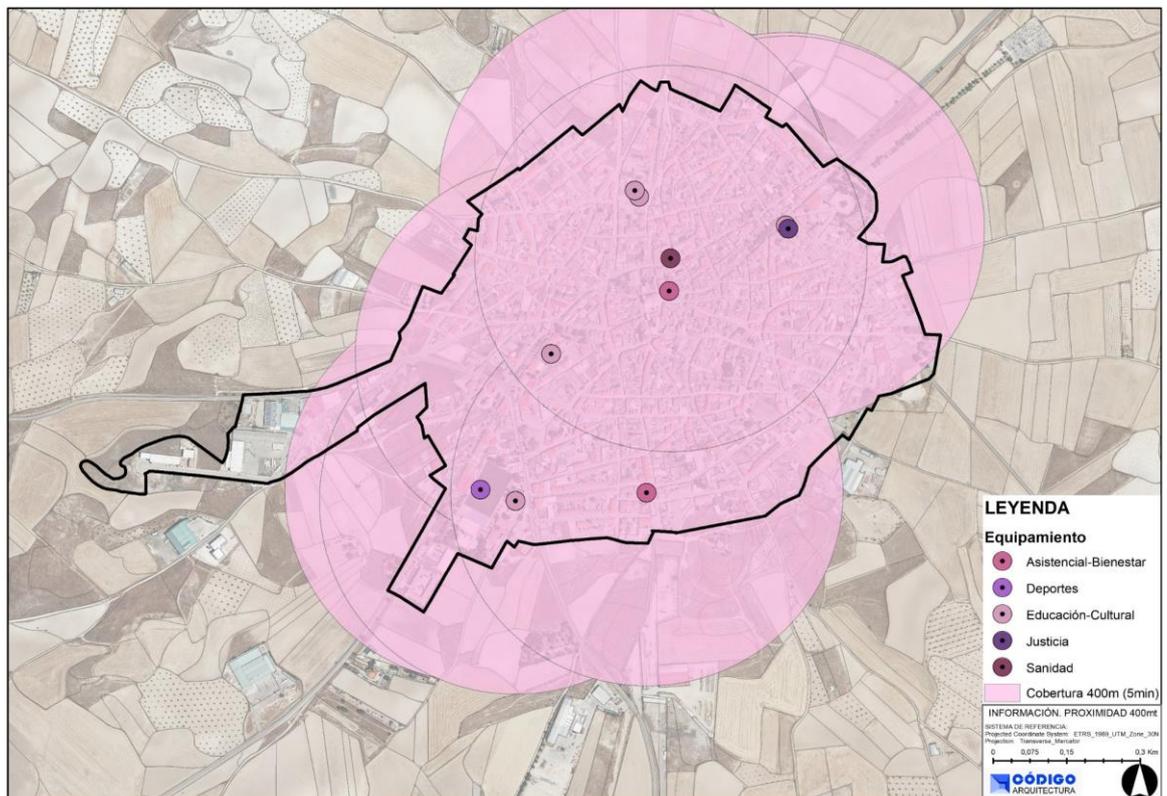
Clasificación de las dotaciones:

Por el tamaño y población de Villaconejos, todas las dotaciones enlistadas en el cuadro anteriores e ilustradas en la siguiente imagen se clasifican como redes locales o generales, puesto que sus servicios se prestan a la población del municipio.



**Evaluación cobertura de proximidad.**

La evaluación de la cobertura por proximidad a las dotaciones localizadas en Villaconejos se realiza con un radio caminable de 400 metros, lo que traduce una distancia realista de recorrer en cinco (5) minutos a pie.



La evaluación por proximidad demuestra una cobertura de casi la totalidad del territorio, exceptuando el costado oeste donde predomina el uso industrial.

### Espacio público

Las NNSS plantearon en la calificación de suelo, seis (6) zonas verdes, de estas, cinco (5) aún se conservan y/o se ejecutaron conforme a lo previsto:

ID.	Nombre	Superficie m <sup>2</sup> s	Ejecución
V1.	Parque Lineal de la Cacera	2.600	Ejecutado
V2.	Plaza de la Iglesia (existente)	400	Ejecutado
V3.	Plaza Nacional	710	Ejecutado
V4.	Parque urbano antiguo cementerio	8.020	Ejecutado
V5.	Parque escuelas Ocaña	710	No ejecutado
V6.	Paseo al cementerio nuevo	5.000	Ejecutado
Subtotal		17.440	
Paseo de Santa Ana		2.795	
ZV. Calle Alcantarilla		360	
<b>Total</b>		<b>20.595</b>	



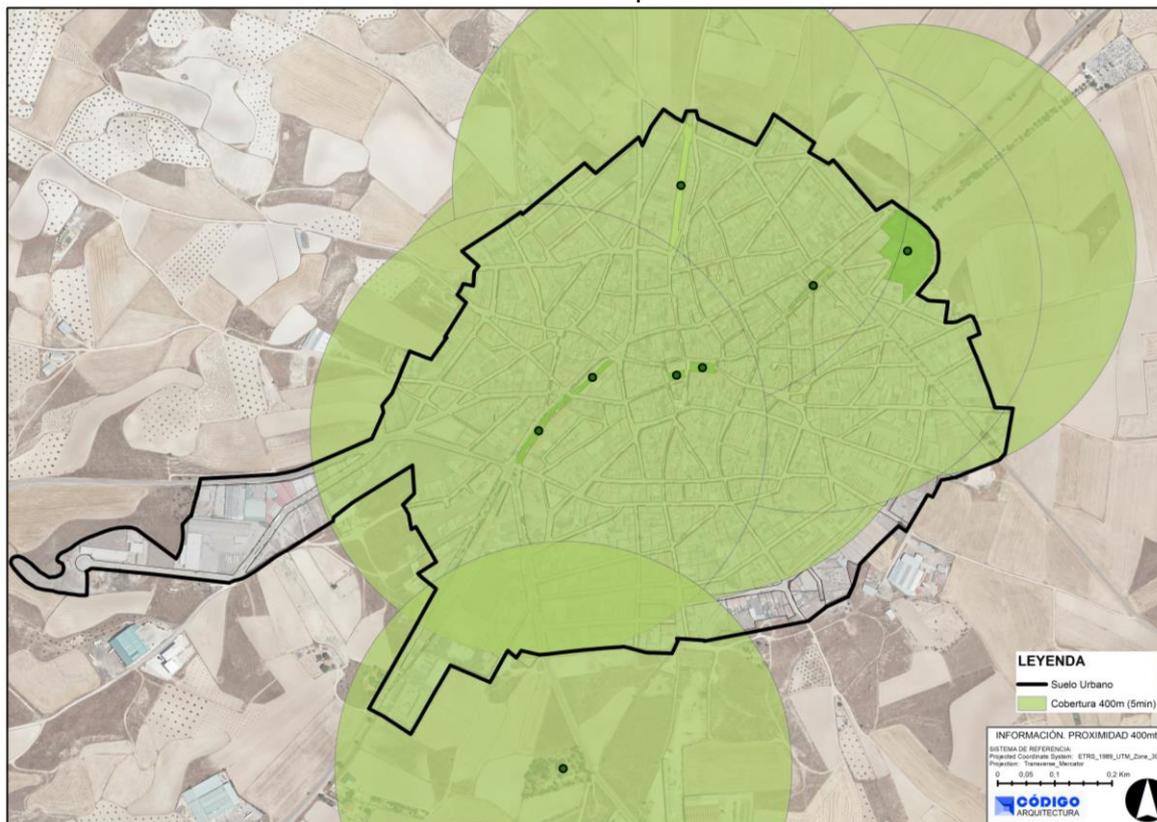
La zona verde identificada como V<sub>5</sub> no se ha llegado a ejecutar, actualmente se conforma por una parcela sin edificar y la calle Jardines Pintor Oliva ejecutada y en funcionamiento.

### Ratio de Espacio Público

Los estándares ideales de superficie por habitante se estiman entre 10 y 15 metros cuadrados por habitante. Actualmente, Villaconejos cuenta con 18.404,79 m<sup>2</sup> de zonas verdes para sus 3.500 habitantes, lo que corresponde a 5,25 m<sup>2</sup> por habitante.

### Evaluación cobertura de proximidad

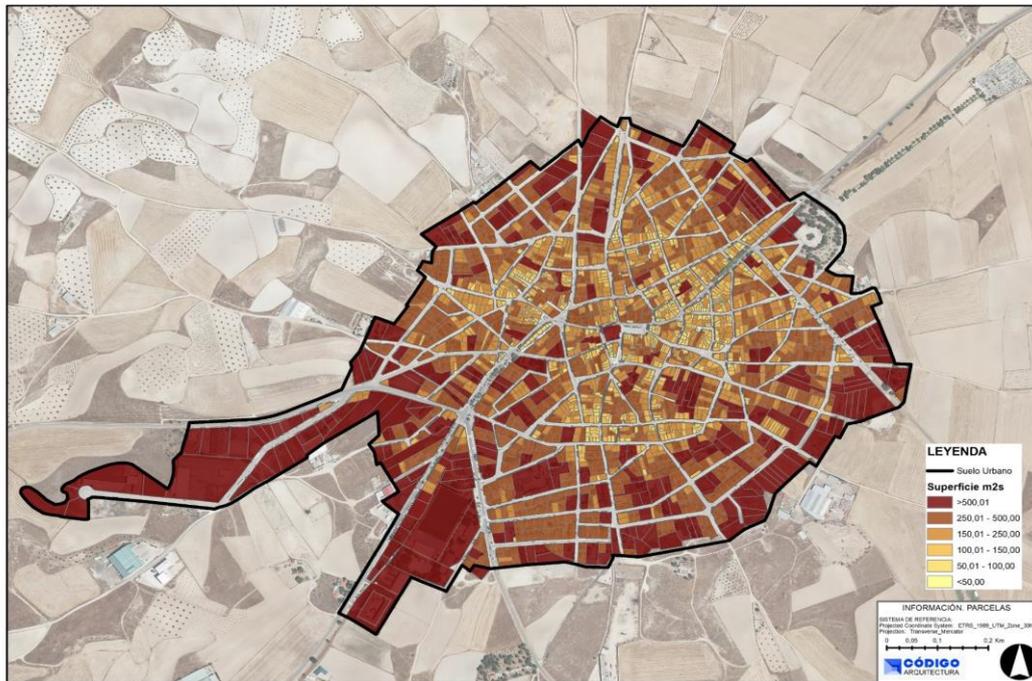
La evaluación de la cobertura por proximidad a los espacios públicos localizados en Villaconejos se realiza con un radio caminable de 400 metros, lo que equivale a una distancia realista de recorrer en cinco minutos a pie.



### Estructura del Suelo

La morfología, el trazado y la concentración parcelaria permiten identificar usos y densidades. La estructura de las parcelas de Villaconejos se compone de una concentración parcelaria ligada al uso residencial, con una clara tendencia hacia el centro. Las parcelas situadas más alejadas del centro muestran cambios de uso (industriales y deportivos) y una carencia de desarrollo y gestión del territorio.

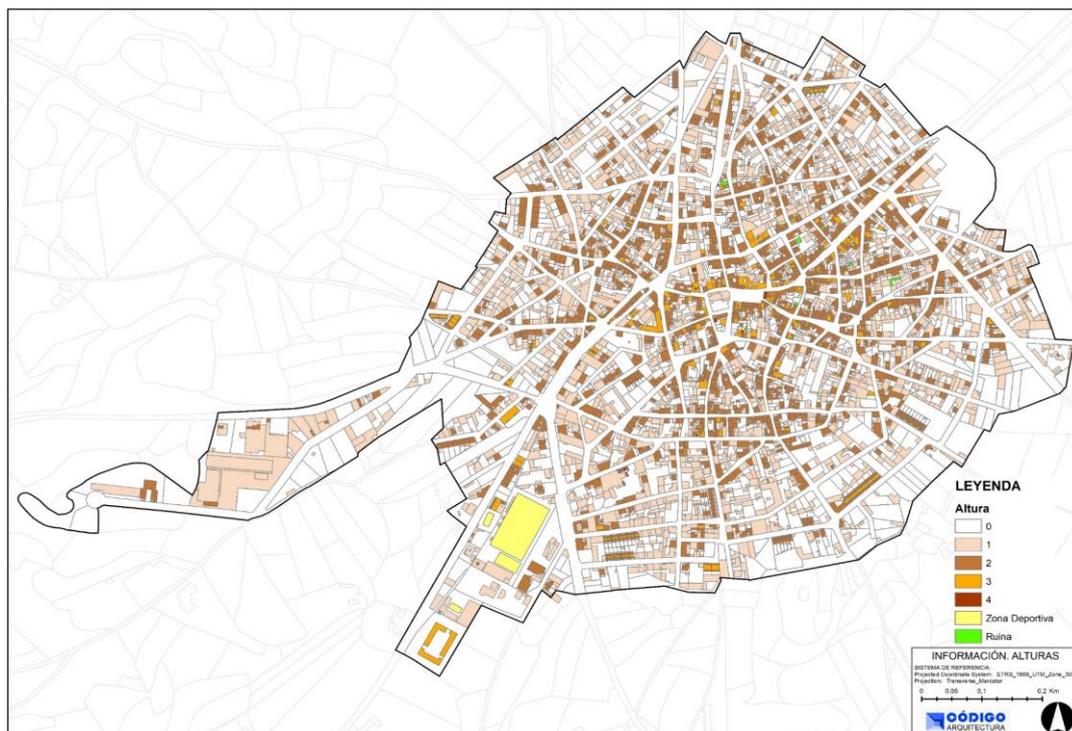
Otro aspecto relacionado con las parcelas es la actividad económica histórica de Villaconejos, centrada en la agricultura, lo cual requiere espacio para maquinaria y pequeños cultivos. De las 1.906 parcelas, el 16% tienen una superficie menor a 100 m<sup>2</sup>, el 40,66% tienen una superficie entre 100 y 250 m<sup>2</sup>, el 29,95% tienen una superficie entre 250 y 500 m<sup>2</sup>, y el 13,44% tienen una superficie mayor a 500 m<sup>2</sup>.



### Alturas de la Edificación

La información suministrada por el catastro permite identificar las alturas de las edificaciones en Villaconejos. En este caso, el paisaje urbano se caracteriza por una predominancia de construcciones de un solo piso, que representan el 64,65% del total. Las construcciones de dos pisos constituyen el 29,75%, las de tres pisos el 4,69%, y las de cuatro pisos, que son las de mayor altura identificadas, representan el 0,91%.

Además, la información catastral permite identificar ocho construcciones en estado de ruina, la mayoría de las cuales se encuentran en el centro del núcleo poblado.

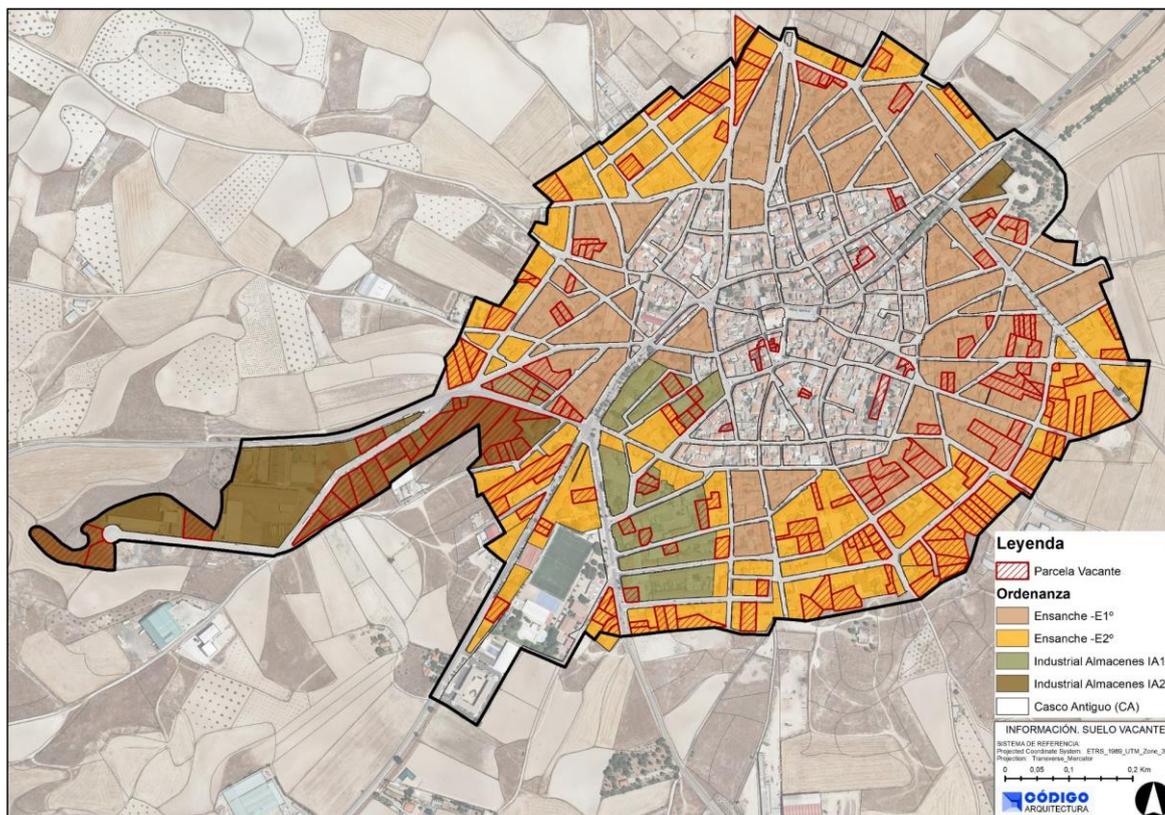


## Usos de la Edificación

### Suelo vacante

El suelo vacante localizado en el Suelo Urbano Consolidado de Villaconejos abarca un total de 99.903,32m<sup>2</sup>. De esta superficie, 82.747,17m<sup>2</sup> se encuentran en la zona de ordenanza de Ensanche, cuyo uso principal es el residencial. Otros 36.849,97 m<sup>2</sup> están situados en la zona de ordenanza Industrial-Almacén, y los 3.221,97 m<sup>2</sup> restantes corresponden a parcelas vacantes en la zona de ordenanza del Casco Antiguo.

La morfología del suelo vacante está directamente relacionada con su uso potencial y su proximidad al centro. Las parcelas ubicadas más cerca del centro de la zona de Ordenanza de Casco Antiguo suelen tener una forma regular. En cambio, el suelo localizado en el costado oeste y destinado a uso industrial presenta una morfología irregular y de gran tamaño.



## 4.5. Red de ABASTECIMIENTO – Plan Director de Abastecimiento 2022

Canal de Isabel II ha formulado el Plan Director de Abastecimiento de Villaconejos en el 2022, en el cual se describe la situación actual de la red y sus necesidades futuras, teniendo como proyección el Planeamiento Vigente (NN.SS.). A continuación se ilustran los apartados donde se realiza la descripción de la red actual.

*“Villaconejos se sitúa en la cola de uno de los ramales del Sistema Tajo. El sistema Tajo abastece de forma ramificada a numerosos municipios del sureste de la Comunidad de Madrid<sup>1</sup> desde dos cabeceras conformados por dos grandes depósitos reguladores: el*

depósito de Arganda del Rey 2 (18.000 m<sup>3</sup> a una cota de 765 m) y el depósito de El Palomar (22.000 m<sup>3</sup> a una cota de 625 m). Normalmente el municipio de Villaconejos es abastecido desde el depósito de Arganda del Rey 2.

El depósito de Arganda del Rey 2 obtiene sus recursos desde el sistema de Pinar-Goloso (con la que conecta a través de la Elevadora de Velilla de San Antonio - Arganda del Rey), con origen de suministro remoto en las ETAPs de Pinar y Colmenar Viejo.

A su vez, el depósito de El Palomar, se abastece directamente desde la ETAP de El Tajo.

En última instancia, el depósito de Villaconejos se abastece por gravedad directamente desde el depósito de Chinchón (18.000 m<sup>3</sup> de capacidad a una cota de 782 m.). El depósito de Chinchón puede obtener sus recursos desde las dos fuentes citadas (Arganda del Rey 2 y El Palomar):

- Desde Arganda del Rey 2 (con recursos de Goloso de las ETAPs de Pinar y Colmenar Viejo): entre los depósitos de Arganda del Rey 2 y Chinchón, los recursos son transportados por las siguientes infraestructuras:

- Desde el depósito de Arganda del Rey 2, por la “Arteria Arganda 2 – Morata de Tajuña – Perales de Tajuña” de fundición dúctil DN 700 hasta la bifurcación Morata de Tajuña - Perales de Tajuña y, a partir de ese punto hasta la Elevadora de Perales de Tajuña, reduce a DN500.
- Desde la Elevadora de Perales de Tajuña (ubicada a una cota de 560 m) y hasta el depósito de Chinchón donde rompe carga (a una cota de 782 m), los recursos son transportados por la “Arteria Elevadora Perales de Tajuña – Depósito Chinchón” con sección fundición dúctil y DN 500.

- Desde El Palomar (recursos de la ETAP de El Tajo): entre los depósitos de El Palomar y Chinchón, los recursos son transportados por las siguientes infraestructuras:

Red principal:

“La Red de Distribución Principal fundamentalmente está formada por 9,03 km de las principales arterias de distribución atendiendo a los caudales circulantes para dar servicio a todo el casco urbano, principalmente DN150, DN200, siendo necesario completarlo con diámetros menores en algunos casos para cerrar mallas.

Cabe destacar que prácticamente toda la longitud de tuberías de la red de distribución principal se encuentra dentro de lo requerido por las NRACYII 2021 (versión 4), si bien se contabilizan 10 metros de fibrocemento fuera de norma que podrían corresponder a errores de cartografía.”

Red secundaria:

“La red secundaria la componen 14,67 km, predominando los diámetros de 80, 100, 125 y 150 mm de fundición dúctil.

Existen 2,94 km de red fuera de norma (el 20,1% del total de red secundaria), de los que prácticamente la totalidad corresponden a tres ramales de polietileno fuera de norma, trazados por suelo no urbanizable, para dar servicio a la EDAR del municipio, al cementerio y a la Ermita de San Isidro.”

El diagnóstico derivado del Plan Director mencionado en este apartado, tiene las siguientes conclusiones:

“La red de distribución del municipio de Villaconejos consta de 24,89 km, se encuentra ejecutada en un 88,1% (21,91 km) en Fundición Dúctil (FD), dentro de norma, siendo bastante moderna y encontrándose en buen estado de conservación. No se registran grandes problemáticas respecto a la configuración de la red de distribución actual. Es muy escasa la utilización de materiales no contemplados en las NRACYII 2021 (versión 4), tan solo 2,97 km que prácticamente la totalidad corresponden con tres ramales de polietileno fuera de norma para suministrar a la EDAR del municipio, el cementerio y la Ermita de San Isidro.

La red se demuestra hidráulicamente adecuada detectándose problemáticas de presiones bajas en la zona norte más elevada del casco urbano con presiones en torno a los 20 mca, fácilmente subsanable con un mejor ajuste del tarado de las reguladoras VG.75HC-133 y 134 a la entrada del casco urbano.

Por el contrario, la red de distribución de Villaconejos, debido a este sobredimensionamiento hidráulico y excesivo mallado, adolece de velocidades muy bajas conformando bolsas con elevada edad del agua (más de 72 horas desde la salida del depósito en consumos de invierno), que deberán corregirse.

El depósito de Villaconejos dispone de la capacidad necesaria para regular el consumo del municipio con capacidad de regulación de 17 horas, con bastante margen respecto al mínimo de 12 horas que obliga las NRACYII 2021 (versión 4).

Se ha estimado que alrededor de 481 de un total 1.658 acometidas (29%), no disponen de armario homologado por lo que será necesario su adecuación a las NRACYII 2021 (versión 4).”

**Deposito “Sur”:** Este depósito se localiza en una parcela de 7.252 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 330 m<sup>2</sup>, a 100 metros al sur de la Calle Ocaña, este deposito no hace parte del sistema de abastecimiento activo del municipio, sin embargo, su uso es ocasional, para la recolección de agua subterránea.

El Plan Director de Abastecimiento estimo un incremento por nuevos desarrollos de 312 nuevas viviendas unifamiliares, a continuación se ilustra los datos urbanísticos y demandas totales del calculadas.

#### 4. DATOS URBANÍSTICOS Y DEMANDAS TOTALES

	SITUACIÓN ACTUAL	SITUACIÓN FUTURA	
		NUEVOS DESARROLLOS	TOTAL
<b>Datos urbanísticos</b>			
Viviendas Multifamiliares	0	0	0
Viviendas Unifamiliares	1.248	312	1.560
Sup. edificable Multifamiliar [m <sup>2</sup> e]	0	0	0
Sup. edificable Unifamiliar [m <sup>2</sup> e]	187.200	46.800	234.000
Sup. edificable (Terc./Dot./Ind.) [m <sup>2</sup> e]	34.128	29.218	63.346
Sup. zonas verdes (m <sup>2</sup> s)	12.770	430	13.200
<b>Demanda total</b>			
Demanda media [m <sup>3</sup> /día]	1.271	424	1.694,6
Caudal punta [l/s]	31,34	8,54	39,88

De la anterior descripción y cálculos generales, se evidencia que la red de distribución actual se encuentra en buenas condiciones, sin embargo, se hace necesario la previsión de una ampliación del sistema de abastecimiento debido al incremento de viviendas que preverá el actual Plan General.

#### 4.6. Red de Drenaje Urbano – Estudio de Situación (ESIT)

El estudio realizado por el Canal Isabel II denominado “Estudio de Situación (ESIT) de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de Villacañeros, realizado en junio de 2021, el cual tuvo como objetivo “(...) disponer de un diagnóstico aproximado del estado y el funcionamiento de la red de drenaje urbano del municipio de Villacañeros, así como de una previsión de actuaciones que serían necesarias para que ésta cumpla las Normas para Redes de Saneamiento de Canal Isabel II. (...)”

##### *“Diagnostico de la red principal*

*Una vez llevada a cabo la simulación de la red de Villacañeros se ha podido comprobar que, además de los problemas señalados por el Ayuntamiento, existen numerosos tramos de colectores funcionando en carga y varias zonas que presentan inundaciones tanto para la lluvia habitual T2 como para una lluvia más intensa, la T10.*

*La totalidad de los ejes principales funcionan en carga en gran parte de su longitud, muchos de ellos condicionados por los colectores de aguas abajo, aunque algunos de ellos tienen capacidad insuficiente para desaguar el caudal punta y la lluvia de dos años de periodo de retorno. Se producen inundaciones en muchos tramos de los ejes principales, tal y como se detallará a continuación.*

*La situación se agrava en la simulación de caudal punta y lluvia de 10 años de periodo de retorno, produciéndose inundaciones en muchos más tramos y presentando toda la red capacidad insuficiente.”*

##### *“Diagnostico de la red secundaria*

*La red secundaria del casco urbano de Villacañeros presenta incumplimientos a la norma por colectores con falta de capacidad en la simulación de caudal punta y lluvia de 2 años de período de retorno en numerosos tramos, como se observa en el Plano 2. Red Actual. Funcionamiento y Problemática. Estos colectores se encuentran en: C/ de la Ermita, C/ León, Paseo de Santa Ana, C/ de los Huertos, C/ de la Iglesia, C/ del Calvario, C/ Cambroneras, C/ de la Mancha, C/ Mingorrubio, C/ Sevilla, C/ del Pintor Oliva, C/ Barrio alto, C/ del Pradillo, ctra. de Aranjuez y C/ de los Colegios.*

*Se producen inundaciones en numerosos pozos de la red secundaria para la simulación de caudal punta y lluvia de 10 años de periodo de retorno, según se observa en el citado plano 2, algunas de estas inundaciones descritas en los problemas Nº 3 y 4, colectores en carga e inundaciones.*

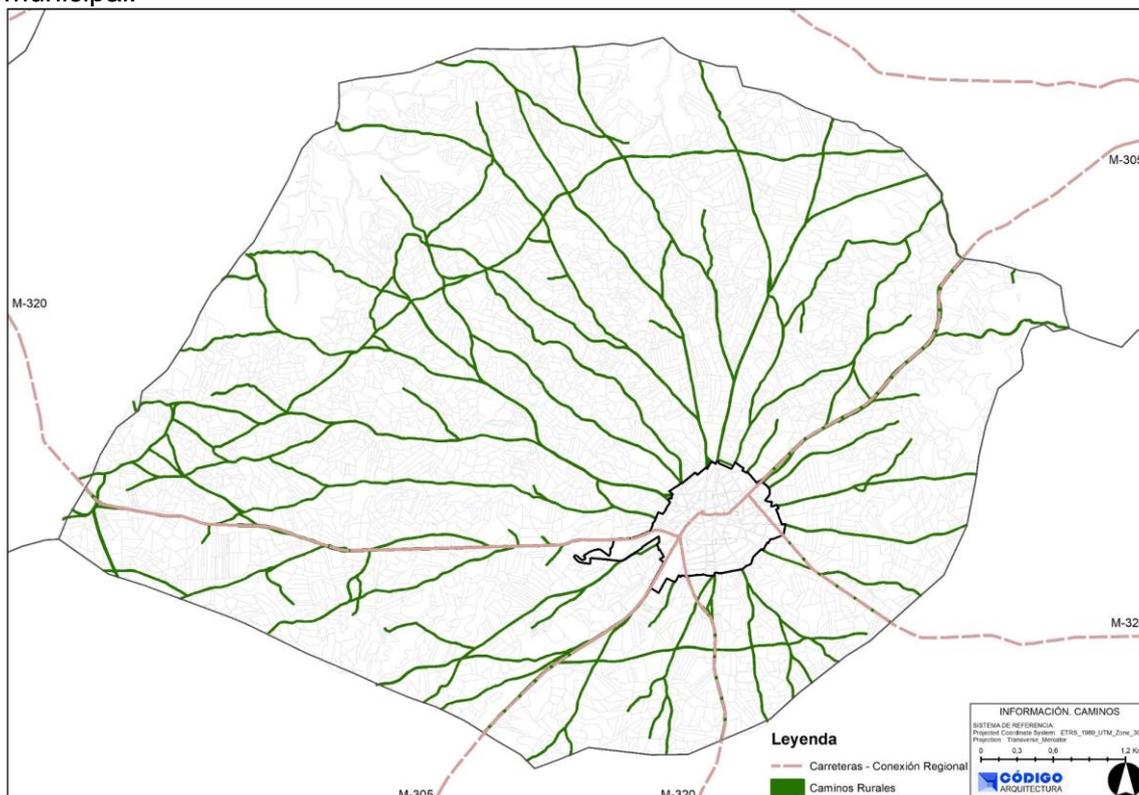
*Otros problemas están relacionados con las entradas de agua en la red de colectores procedentes de cuencas externas, concretamente los problemas Nº 5, 6, 7 y 8 (entrada de agua de escorrentía), ubicados al norte y noroeste del casco urbano. Si bien en este estudio no se consideran las cuencas externas, en cierta manera se ha considerado una mayor aportación pluvial al considerar un coeficiente de escorrentía más alto para el uso mayoritario (residencial unifamiliar), de 0,6 en lugar del 0,4 utilizado habitualmente.” (...)*

En el numeral 3.4. Actuaciones propuestas, el estudio mencionado relaciona las actuaciones que se deberán realizar en las redes con le fin de dar cumplimiento a la normativa vigente.

## CAPÍTULO V. RED VIARIA Y DE TRANSPORTE.

### 5.1. MOVILIDAD Y TRANSPORTE

El término municipal de Villaconejos cuenta con una infraestructura viaria regional que facilita su conexión con otros municipios, destacando las carreteras M-320, M-305 y M-324. Una de las características distintivas de Villaconejos es su trazado y morfología radiocéntrica, con la Plaza Mayor, el Ayuntamiento y la Iglesia como puntos centrales. Desde estos puntos, se despliegan 239,87 km de caminos que recorren todo el término municipal.



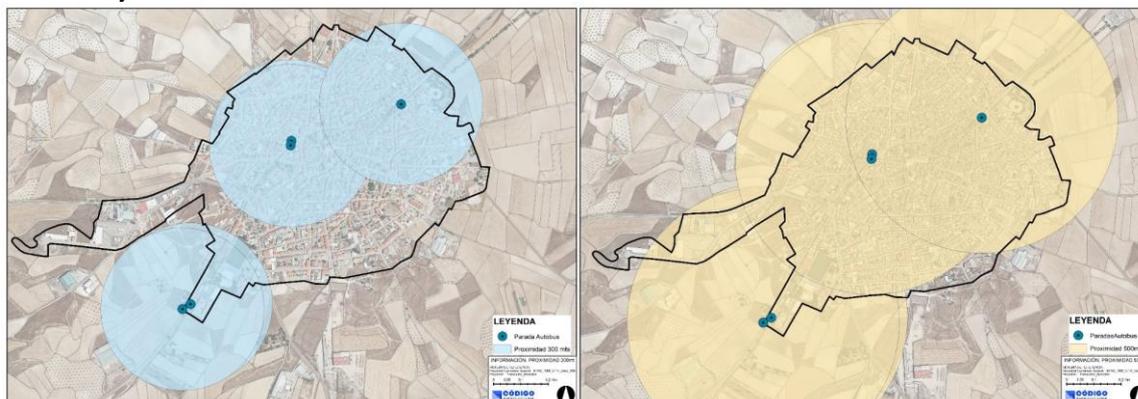
#### Rutas de transporte

El transporte público de Villaconejos se conforma por dos líneas de autobús con 5 paradas en el núcleo del municipio; 415 (Madrid – Villaconejos) ingresa por la M-320 proveniente de Villaverde (Madrid) y 430 (Aranjuez – Villarejo de Salvanes) ingresa por la M-305, proveniente del Hospital del Tajo en Aranjuez.



### Proximidad a la red de transporte público

La cobertura del transporte se evalúa a partir de los elementos físicos instalados en el municipio. Con un parámetro de distancia de 300 a 500 metros, lo que equivale a recorridos de entre 5 y 10 minutos caminando, se evidencia una adecuada cobertura del servicio en Villaconejos.



### Red de vías ciclista

El Plan CIMA (Plan Regional de Vías Ciclistas y Peatonales) de la Comunidad de Madrid no contempla ninguna vía o red que atraviese el núcleo de Villaconejos. Sin embargo, el evidente paso de ciclistas por el centro del municipio, junto con las consultas realizadas a plataformas de rutas ciclistas, permite identificar las vías o calles que utilizan. En general, los ciclistas acceden por las vías principales y atraviesan el centro del municipio pasando por la Plaza Mayor.

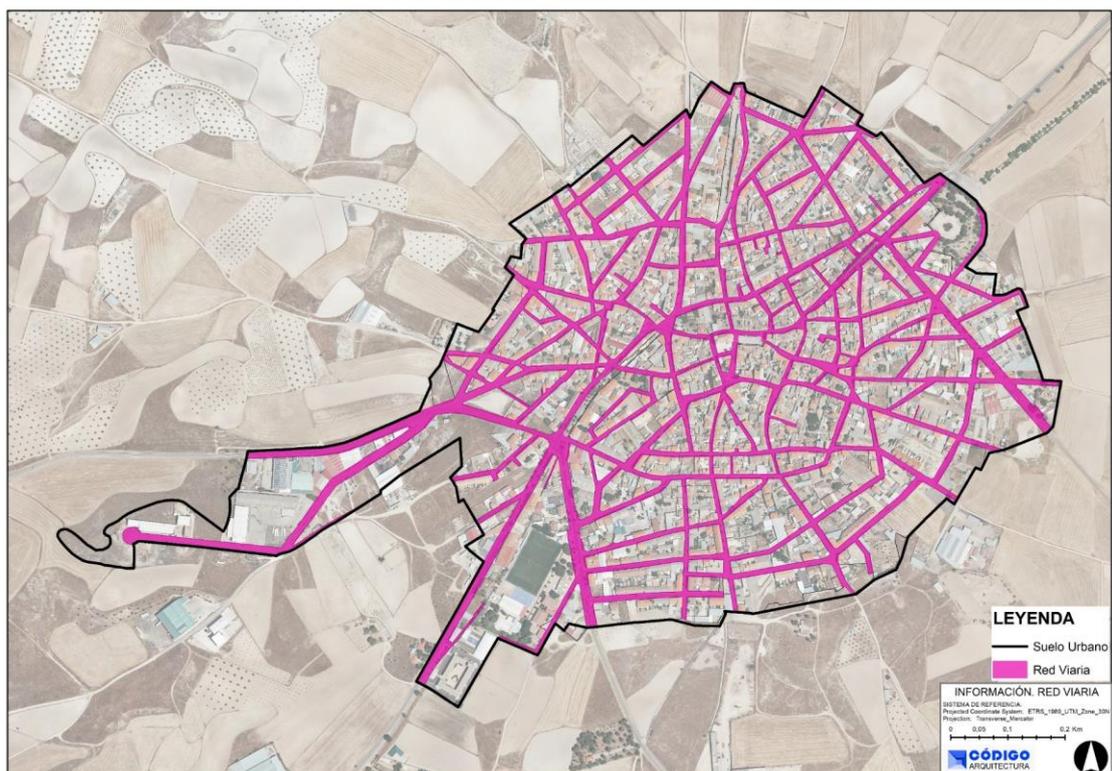


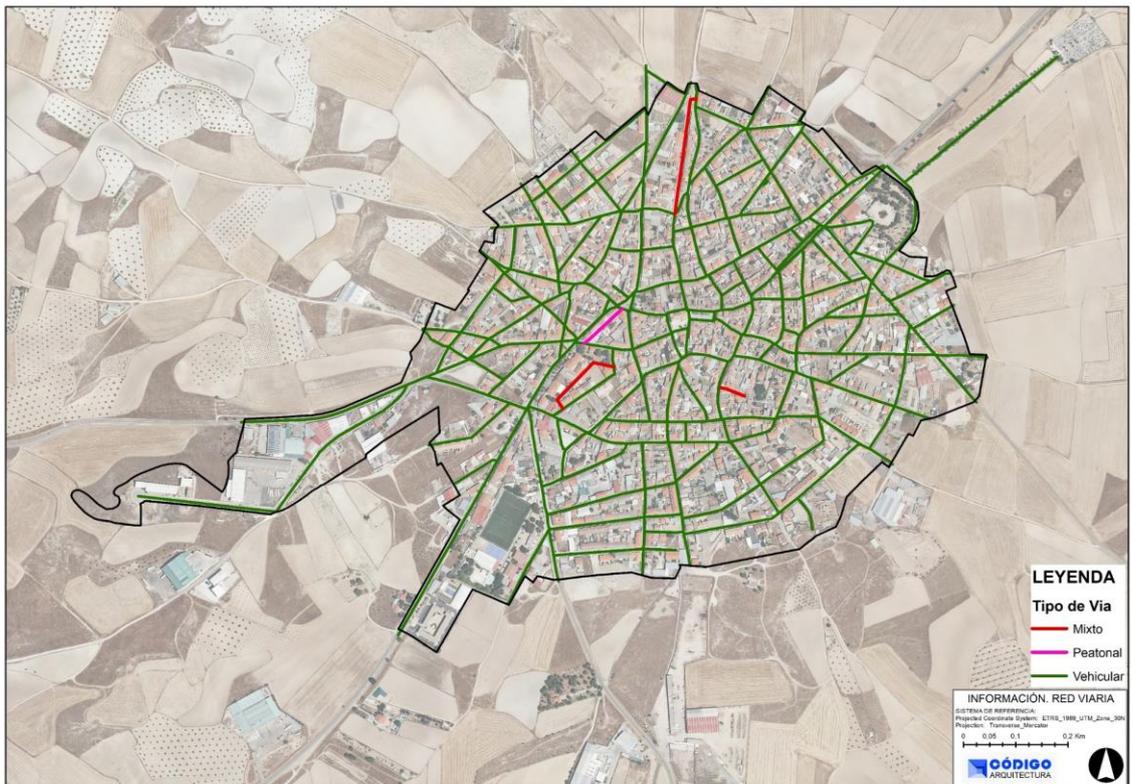
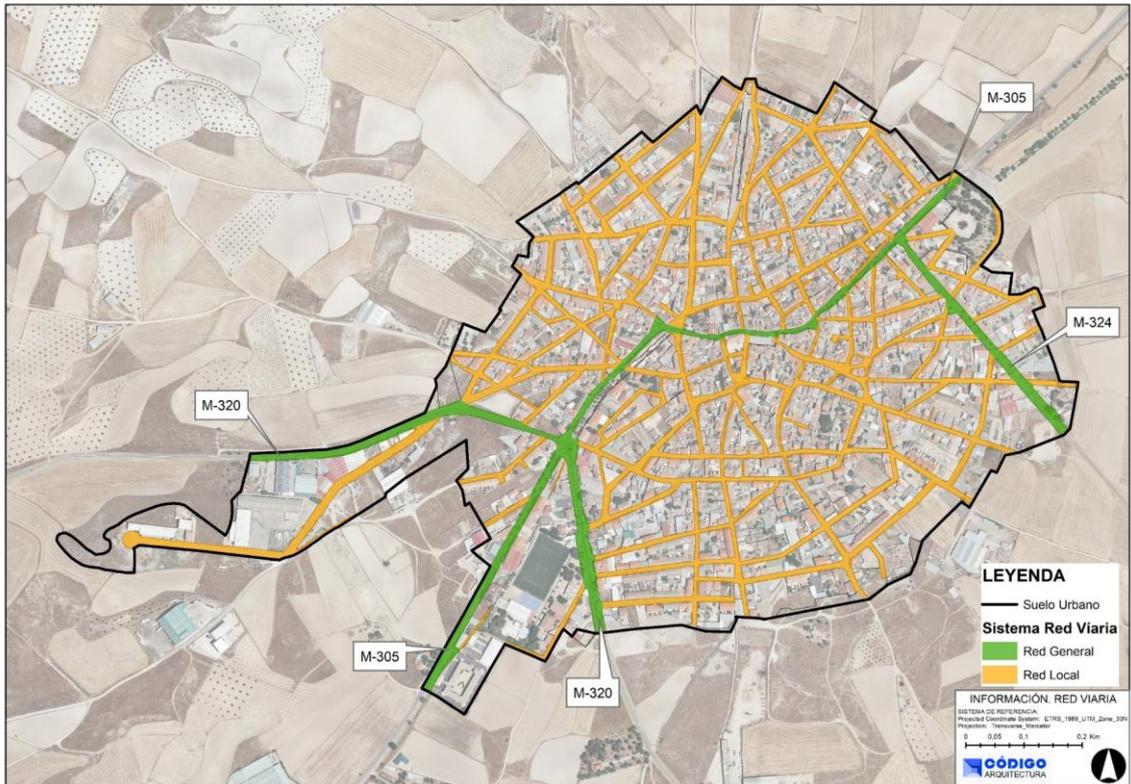


## 5.2. RED VIARIA

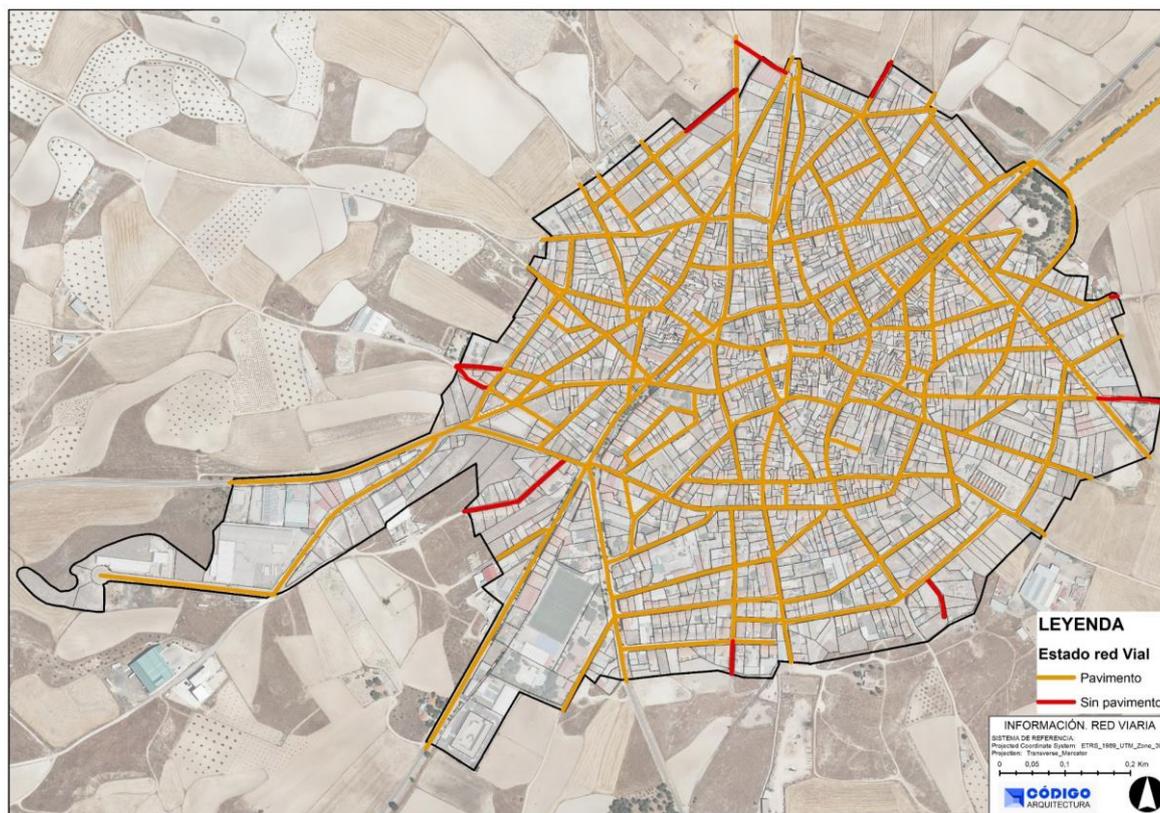
### Red viaria

La Red viaria localizada en el Suelo Urbano de Villaconejos, tiene una superficie de 180.714,2m<sup>2</sup>s, de los cuales 1442,75m<sup>2</sup>s pertenecen a la Red Local Viaria y 364,38 m<sup>2</sup>s a las carreteras M-320, M305, M-324, que conecta al termino municipal con el resto de la comunidad.



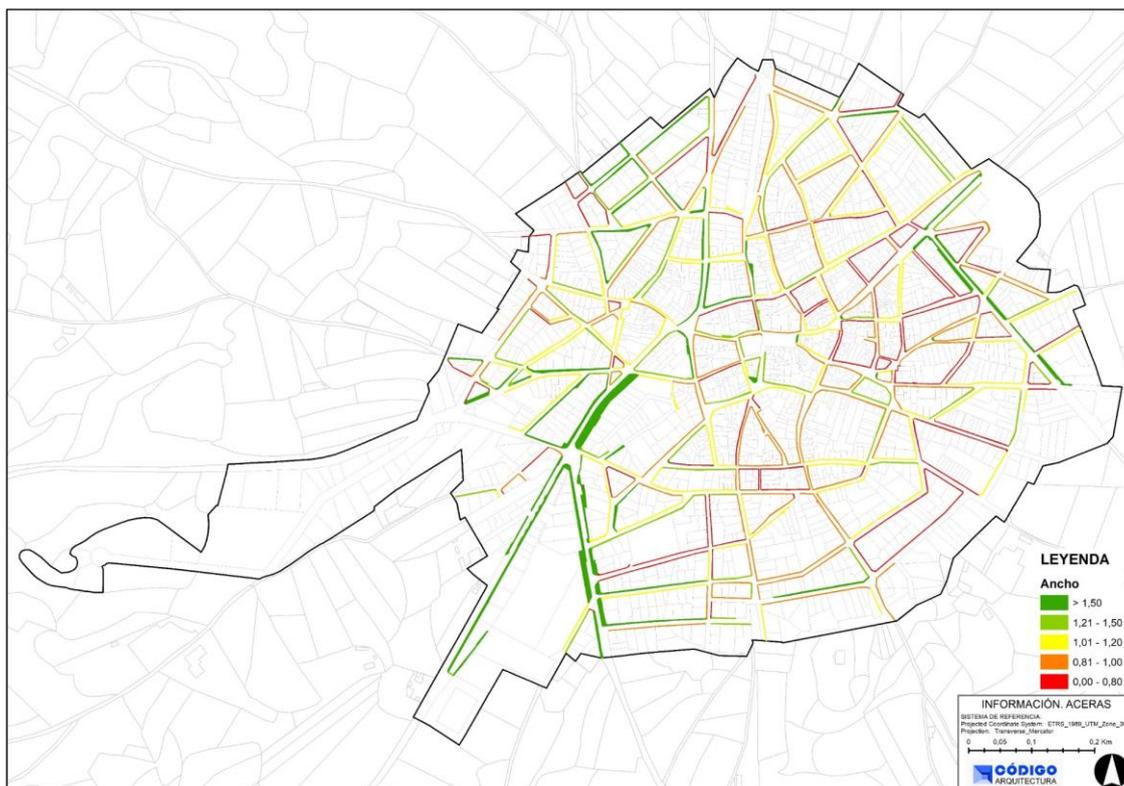


La red viaria de Villaconejos se caracteriza por su predominancia vehicular, actualmente se tienen 23,76km de vías, de las cuales 0,09km son peatonales (Calle Vadillo) y 0,44km permiten el uso peatonal y vehicular en una plataforma única (Calle Alamillo, Particular y Paseo de Santa Ana).



### Estado vial

Una de las características del borde exterior del Suelo Urbano de Villaconejos, es su falta de conectividad o de articulación entre el medio rural y el urbano, calles que se encuentran sin pavimento y circuitos viales sin completar.



### Aceras

Otra de las características del núcleo de Villaconejos, debido a su tamaño, es que puede recorrerse en tan solo 15 minutos. Con una longitud de poco más de 1 km, se puede caminar de sur a norte sin necesidad de utilizar el automóvil. Sin embargo, una dificultad para estos desplazamientos son sus aceras. El análisis del ancho de las aceras proporciona datos relevantes para la toma de decisiones que busquen mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Existe una relación directa entre el tipo de vía y el ancho de la acera. En las carreteras M-320, M-305 y M-324, clasificadas como Red General, las aceras predominan con un ancho de 1,20 m o más. Por otro lado, también hay una relación entre la concentración parcelaria y el ancho de la acera: a mayor concentración, menor es el ancho, predominando anchos entre 0 y 80 cm. Esta concentración parcelaria se relaciona directamente con el uso del suelo, sugiriendo que, a mayor concentración, el uso predominante será el residencial, lo que incrementa la densidad de población en estas áreas.

## TÍTULO III. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1. Estructura territorial
- I-2. Plano de Clasificación del Planeamiento Vigente
- I-3. Plano de Calificación del Planeamiento Vigente
- I-4. Grado de Desarrollo del Planeamiento Vigente.
- I-5. Legislación Ambiental y Afección Sectorial.
- I-6. Redes Públicas del Planeamiento General Vigente.
- I-7. Estructura Catastral.
- I-8. Usos del Suelo
- I-9. Bienes Protegidos por el Planeamiento Vigente.
- I-10. Infraestructuras Existentes. Red de Abastecimiento.
- I-11. Infraestructuras existentes. Red de Saneamiento.
- I-12. Infraestructuras Existentes. Red de Eléctrica.
- I-13. Infraestructuras Existentes. Red de Alumbrado Público.
- I-14. Infraestructuras Existentes. Red Viaria.