

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEMORILLO (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

FEBRERO 2026

BLOQUE I VOLUMEN 2

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Promotor:



Ayuntamiento de
Valdemorillo

Empresa Redactora:



omicron
amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEMORILLO (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE I – VOLUMEN 2

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Dirección Técnica:

Fernando Carmona Mateos
Ana Méndez Garzo
Rubén Fernández Rodríguez
Magdalena Barreales Caballero

Arquitecto
Arquitecta
Arquitecto
Ing. de Caminos, Canales y Puertos



Equipo Redactor:

Luis Miguel Ramos del Cerro
Silvia Blanco Pisabarro
Natalia González Alonso
Pedro Tarancón Gómez
Laura Álvarez Sánchez
Miguel Villanueva Gómez
Lara Caamaño Fernández
David Gistau Cosculluela
Sergio Ordás Llamazares
Nuria Ibarburen Fernández
Francisco Barreales Carrasco
Elena Arranz Borreguero
Jorge Blanco Moro
Armando López Hernández
Inés Suárez Santos
Marta Gayo Modino
Javier Rodríguez Barrientos
Marta Sandoval Cerón
Dulce María Pérez Benavides
Miguel Ángel García Angulo
Noelia Yugueros Anta
María Balbuena Gutiérrez
Teresa Fernández Fernández
Julio César López Gómez
Verónica García Calvo

Arquitecto
Arquitecta
Arquitecta
Arquitecto
Arquitecta
Arquitecto
Paisajista
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Ingeniera Agrónoma
Graduado Ciencias Ambientales
Ldo. Geografía e Historia
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Ingeniero Técnico Agrícola
Delineante
Delineante
Delineante
Delineante
Delineante
Administrativa
Informático
Lda. Ciencias Ambientales

Promotor:



Ayuntamiento de Valdemorillo
Plaza de la Constitución, 1
28210 Valdemorillo (Madrid)

Empresa Redactora:



Omicron-Amepro, S.A.
Avenida Ordoño II, 27, 3ª planta
24001 León



ÍNDICE

TÍTULO I. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES.....	3
Capítulo 1. Diagnóstico	4
1.1. Encuadre Territorial y Situación Geográfica	4
1.2. Medio Físico	4
1.3. Medio Biótico	6
1.4. Paisaje	6
1.5. Elementos y Espacios Naturales singulares.....	7
1.6. Riesgos naturales	9
1.7. Riesgos tecnológicos	10
1.8. Calidad ambiental	10
1.9. Patrimonio Cultural	11
1.10. Medio Socioeconómico.....	12
1.11. Estructura Urbana.....	13
1.12. Vivienda	14
1.13. Redes Públicas.....	15
1.14. Planeamiento.....	16
1.15. Movilidad y transporte sostenible.....	17
Capítulo 2. Conclusiones	18
2.1. Conclusiones del diagnóstico sectorial	18
2.2. Análisis DAFO	20

Título I. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES

Capítulo 1. DIAGNÓSTICO

1.1. Encuadre Territorial y Situación Geográfica

La localización de Valdemorillo en el límite occidental del área metropolitana de Madrid le confiere un papel territorial claramente condicionado por su carácter de espacio de transición entre los sistemas serranos de la Sierra de Guadarrama y las áreas periurbanas del noroeste metropolitano. Esta posición intermedia genera una doble presión funcional: por un lado, la vinculación residencial y de movilidad con la metrópoli madrileña; y por otro, la necesidad de preservar un entorno de alto valor ambiental y paisajístico, propio de la Sierra Oeste. El municipio se configura así como un territorio estratégico pero frágil, donde el planeamiento debe actuar como elemento regulador del equilibrio entre crecimiento y conservación.

Desde el punto de vista ambiental, la elevada proporción de suelos protegidos, forestales y espacios incluidos en la Red Natura 2000 constituye un condicionante estructural de primer orden para la ordenación urbanística. La pertenencia a las cuencas del Guadarrama, Alberche y Cofio, así como la proximidad al Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, limitan las posibilidades de expansión urbana continua y obligan a un modelo de desarrollo compatible con la protección ecológica. Este contexto refuerza la necesidad de un planeamiento que priorice la contención del crecimiento, la regeneración del tejido existente y la integración paisajística de los usos urbanos.

La estructura territorial del municipio presenta una marcada dispersión residencial, con un núcleo urbano principal y un elevado número de urbanizaciones periféricas implantadas de forma discontinua a lo largo de la red viaria. Este modelo extensivo, heredado de procesos de urbanización vinculados a la segunda residencia, genera disfunciones urbanísticas relevantes: fragmentación del suelo urbano, altos costes de mantenimiento de infraestructuras y servicios, y una fuerte dependencia del vehículo privado. La complejidad de esta estructura supone uno de los principales retos del planeamiento, especialmente en términos de cohesión territorial y sostenibilidad urbana.

En cuanto a la accesibilidad, la presencia de las carreteras M-600 y M-510, junto con la relativa proximidad a la M-50, sitúa a Valdemorillo en una posición bien conectada con el sistema viario regional, reforzando su atractivo residencial dentro de la zona oeste de la comunidad de Madrid. No obstante, esta buena conectividad actúa también como factor de presión urbanística, intensificando la demanda de suelo residencial en un territorio con importantes limitaciones ambientales. En este contexto, el municipio debe consolidar su papel como nodo de transición, evitando dinámicas de crecimiento difuso y apostando por un modelo territorial más compacto, eficiente y ambientalmente responsable.

1.2. Medio Físico

La orografía y topografía del término municipal de Valdemorillo constituyen uno de los principales condicionantes estructurales para la ordenación urbanística. El amplio rango altitudinal, entre aproximadamente 530 y 1.400 msnm, y la coexistencia de relieves serranos abruptos en el norte con superficies de piedemonte y fondos de valle en el centro y sur, configuran un territorio heterogéneo y morfológicamente complejo. Esta diversidad genera fuertes contrastes de pendiente, estabilidad del terreno y aptitud para la edificación, limitando

la continuidad del crecimiento urbano y obligando a una ordenación adaptada al relieve, especialmente en las áreas con pendientes superiores al 20 %, donde aumentan los riesgos de erosión y movimientos de ladera.

El relieve del piedemonte granítico se organiza en unidades geomorfológicas bien definidas (crestas y lomas con berrocales, glacis, laderas y fondos de valle) que condicionan tanto la dinámica natural como los usos del suelo. Las superficies de glacis y las plataformas centrales, donde se asienta el casco urbano, presentan mejores condiciones para la ocupación humana, mientras que las laderas y fondos de valle concentran mayores restricciones por su pendiente, dinámica erosiva y función hidrológica. La presencia del embalse de Valmayor introduce además un elemento morfológico singular que refuerza el valor paisajístico del norte del municipio, pero también impone severas limitaciones normativas y funcionales al uso del suelo.

Desde el punto de vista climatológico, Valdemorillo presenta un clima mediterráneo templado con marcada continentalidad, intensificada por la altitud y la distancia al litoral. La elevada amplitud térmica anual, los inviernos fríos con frecuentes heladas y los veranos secos y calurosos condicionan de forma directa la vegetación, el régimen hidrológico y los riesgos ambientales, especialmente el riesgo de incendios forestales en época estival. Estas condiciones climáticas suponen un factor limitante para ciertos usos del suelo y exigen criterios de diseño urbano y edificatorio adaptados a la eficiencia energética, el confort térmico y la prevención de riesgos naturales.

El sustrato geológico, dominado por granitoides y rocas metamórficas paleozoicas del Macizo Hespérico, aporta estabilidad estructural al terreno, pero también genera suelos poco profundos y ácidos en amplias zonas del municipio. La ausencia de estructuras tectónicas superficiales relevantes reduce el riesgo geológico de origen sísmico, si bien los procesos de meteorización granítica favorecen la formación de regolitos arenosos y berrocales, que condicionan los movimientos de tierras, la cimentación y la gestión de escorrentías. Este marco geológico explica la morfología suavemente ondulada del piedemonte y la fuerte incisión fluvial en los sectores de mayor pendiente.

En cuanto a la edafología, predominan suelos de desarrollo moderado o escaso (Cambisoles, Leptosoles e Inceptisoles), con buena permeabilidad, pero baja fertilidad natural y limitada capacidad agrícola. Estos suelos presentan una elevada vulnerabilidad a la erosión, especialmente en zonas de pendiente y en áreas alteradas por la urbanización dispersa. Desde una perspectiva urbanística, la escasa profundidad efectiva de muchos suelos y la proximidad del sustrato rocoso suponen condicionantes técnicos y económicos para la urbanización, reforzando la conveniencia de priorizar la consolidación del suelo urbano existente frente a nuevas expansiones.

Por último, la hidrología del municipio, caracterizada por una red densa de arroyos estacionales integrados en la cuenca del Guadarrama y por la presencia del embalse de Valmayor, constituye un elemento clave del medio físico. El régimen mediterráneo de los cauces, con fuertes estiajes estivales y crecidas concentradas en otoño y primavera, incrementa el riesgo de inundación local y erosión en fondos de valle y vaguadas. La existencia de masas de agua protegidas y zonas de captación para abastecimiento obliga a establecer amplias franjas de protección del dominio público hidráulico y limita los usos urbanísticos en su entorno, al tiempo que aporta un elevado valor ecológico, paisajístico y funcional que debe ser integrado como estructura básica del sistema territorial municipal.

1.3. Medio Biótico

El medio biótico del término municipal de Valdemorillo está condicionado de manera determinante por su encuadre climático, que explica la estructura, distribución y funcionamiento de las comunidades vegetales y, de forma indirecta, de la fauna y del suelo. La pertenencia a un ámbito de clima mediterráneo templado introduce una marcada estacionalidad, con un periodo seco estival que actúa como factor limitante para la vegetación y condiciona las estrategias adaptativas de las especies. Este marco climático define el patrón general de ocupación vegetal del territorio y explica la diferenciación entre áreas forestales, matorrales y espacios abiertos, así como su distinta capacidad de resiliencia frente a las alteraciones antrópicas.

La vegetación potencial, entendida como la que se desarrollaría en ausencia de intervención humana, constituye un referente ecológico clave para el análisis del medio biótico. En Valdemorillo, dicha vegetación se corresponde con las series meso mediterráneas descritas por Rivas-Martínez, dominadas por encinares, melojares y quejigares, acompañados por jarales y pastizales en fases seriales o en áreas alteradas. La comparación entre esta vegetación potencial y la vegetación actual pone de manifiesto el grado de transformación del territorio, evidenciando procesos históricos de sustitución y fragmentación de las formaciones climáticas, especialmente en las zonas más accesibles y antropizadas.

Desde el punto de vista biogeográfico, Valdemorillo se integra en el reino floral Holártico, dentro de la región Mediterránea, lo que explica la adaptación de sus comunidades vegetales a la sequía estival y a la irregularidad pluviométrica. Las condiciones edáficas y geomorfológicas locales introducen variaciones significativas en la distribución de las formaciones vegetales, generando un mosaico de hábitats que incrementa la diversidad biológica del municipio. Este mosaico vegetal, resultado de la interacción entre clima, suelo, relieve y usos históricos del suelo, constituye uno de los rasgos característicos del paisaje biótico local.

La fauna del municipio refleja esta diversidad de biotopos, con una comunidad faunística mayoritariamente formada por especies ubiquistas, capaces de adaptarse a ambientes variados y a cierto grado de antropización. No obstante, la presencia de ambientes específicos, como cursos de agua y zonas húmedas asociadas, permite la existencia de especies ligadas a condiciones ecológicas más restrictivas. La fauna actúa, así como indicador del estado de conservación de los ecosistemas locales y evidencia las diferencias entre áreas más naturalizadas y espacios sometidos a mayor presión humana, aportando una lectura clave para la evaluación global del medio biótico en el contexto urbano y territorial de Valdemorillo.

1.4. Paisaje

El municipio de Valdemorillo se sitúa en una posición estratégica dentro del piedemonte de la Sierra de Guadarrama, actuando como territorio de transición entre los paisajes serranos de mayor naturalidad y las áreas periurbanas del noroeste metropolitano madrileño. Este emplazamiento determina una elevada diversidad paisajística, condicionada por la topografía accidentada, la litología granítica, la presencia de cursos de agua y embalses, así como por una matriz de usos del suelo donde conviven espacios forestales, dehesas, áreas agrarias y núcleos urbanos. La pertenencia parcial a ámbitos protegidos de alto valor ambiental refuerza el carácter estratégico del paisaje como recurso territorial a preservar en los procesos de ordenación.

Los principales condicionantes del paisaje derivan de la interacción entre los elementos naturales (relieve, vegetación, hidrología) y la huella histórica de la actividad humana. El relieve de rampas, vertientes y laderas genera una gran riqueza visual y favorece la existencia de miradores naturales desde cotas elevadas, mientras que la vegetación, dominada por encinares, pinares, pastizales y vegetación de ribera, aporta continuidad ecológica y calidad escénica. La presencia del embalse de Valmayor introduce un elemento singular de gran escala que estructura visualmente el territorio, al tiempo que las áreas urbanizadas y las infraestructuras suponen los principales factores de alteración paisajística.

La definición de las unidades de paisaje permite una lectura sintética del territorio, identificándose ocho unidades diferenciadas que responden a criterios estructurales, funcionales y perceptivos. Entre ellas destacan, por su extensión y peso territorial, la “UP1-Valdemorillo”, la “UP4-Embalse de Valmayor” y la “UP5-Rampa de Valdemorillo”, que concentran gran parte de la superficie municipal y recogen los elementos paisajísticos más representativos. Estas unidades conviven con otras de menor extensión, pero alto interés, como los “Encinares del Guadarrama” o el “Arroyo de la Yunta”, así como con la “Campiña de Brunete” y el paisaje antropizado, claramente diferenciado por su carácter urbano.

El análisis de las cuencas visuales pone de manifiesto una fuerte relación entre la estructura del relieve y la exposición visual del territorio. Las zonas situadas a media y alta cota, especialmente laderas y vertientes, presentan una elevada visibilidad desde los núcleos de población, lo que las convierte en ámbitos paisajísticamente sensibles ante posibles transformaciones. Por el contrario, los fondos de valle, vaguadas y cursos fluviales quedan más protegidos visualmente, funcionando como espacios de menor exposición. Esta configuración refuerza el papel de las áreas elevadas como elementos clave en la percepción del paisaje municipal y condiciona las estrategias de localización de nuevos desarrollos.

La valoración de las unidades de paisaje, basada en los criterios de calidad y fragilidad visual, indica que el paisaje de Valdemorillo presenta, en conjunto, una calidad paisajística alta. Destacan especialmente las unidades vinculadas a espacios naturales y seminaturales, como la UP1, la UP4 y la UP6, donde la diversidad vegetal, la estructura del relieve y la presencia del agua generan paisajes de elevado valor escénico. Estas unidades, además, presentan niveles de fragilidad medios o medios-altos, debido a su visibilidad y a la sensibilidad de sus componentes biofísicos, lo que exige una especial cautela en la planificación territorial.

Por el contrario, el paisaje antropizado muestra una calidad paisajística baja y una fragilidad reducida, reflejo de la fragmentación urbana, la dispersión de urbanizaciones y la falta de una estructura paisajística coherente. Este contraste entre los espacios naturales y el paisaje urbano evidencia uno de los principales retos del municipio: mejorar la integración paisajística de los desarrollos urbanos y reforzar las transiciones entre ciudad y territorio. En este sentido, el diagnóstico del paisaje subraya la necesidad de orientar la ordenación urbanística hacia la protección de las unidades de mayor valor y fragilidad, garantizando la conservación de la identidad paisajística de Valdemorillo como elemento esencial de su calidad territorial.

1.5. Elementos y Espacios Naturales singulares

El término municipal de Valdemorillo se ve significativamente condicionado por la presencia de espacios naturales protegidos de ámbito regional, estatal y europeo, que configuran un sistema ambiental de alta relevancia territorial. Destaca especialmente la inclusión parcial del municipio en el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, que ocupa unas 1.000 hectáreas en el sector oriental. Esta afección

confiere a dicho ámbito un papel estructurante dentro del modelo territorial municipal, al actuar como gran espacio abierto continuo, limitando de forma efectiva los procesos de urbanización y estableciendo una clara frontera ambiental entre los suelos urbanos y el corredor fluvial del Guadarrama.

Desde el punto de vista de la ordenación, la zonificación establecida por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Regional introduce distintos niveles de protección que condicionan los usos del suelo y las actuaciones admisibles. En Valdemorillo predominan las zonas de protección y mejora, junto a áreas de máxima protección y sectores destinados al mantenimiento de la actividad agrícola tradicional. Este esquema obliga a que el planeamiento urbanístico municipal se subordine a los objetivos de conservación, priorizando la regeneración de ecosistemas fluviales, la mejora paisajística de las riberas y la contención de presiones urbanísticas, especialmente en los espacios de contacto entre el parque y los tejidos residenciales existentes.

A esta figura se superpone la Red Natura 2000, que refuerza el grado de protección ambiental del municipio mediante la presencia de dos Zonas Especiales de Conservación (ZEC) “Cuenca del río Guadarrama” y “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Encinares del río Alberche y río Cofio”. Estas designaciones amplían el ámbito de afección ambiental hacia el sureste y suroeste del término municipal, configurando una red de espacios de alto valor ecológico que funciona como infraestructura verde supramunicipal y que condiciona de forma decisiva la clasificación y categorización del suelo no urbanizable.

La coexistencia de varias figuras de protección implica un marco normativo complejo pero coherente, en el que los planes de gestión de la Red Natura 2000 actúan como instrumentos ejecutivos obligatorios, integrándose con el PORN y con otras normativas sectoriales. Desde una perspectiva urbanística, esta superposición refuerza la necesidad de un planeamiento restrictivo en cuanto a nuevos desarrollos, infraestructuras o cambios de uso, especialmente en aquellos ámbitos que albergan hábitats de interés comunitario prioritarios, como los pastizales subestépico mediterráneos (hábitat 6220) o los ecosistemas de ribera, esenciales para la conectividad ecológica y la biodiversidad regional.

La relevancia faunística del municipio, particularmente en relación con la avifauna protegida, introduce condicionantes adicionales para la ordenación territorial. La presencia de especies incluidas en el Anexo I de la Directiva Aves, como el buitre negro o el águila imperial ibérica, sitúa amplias áreas del término municipal dentro de zonas de campeo e influencia ecológica. Este hecho exige que el planeamiento considere no solo los límites formales de las figuras de protección, sino también sus áreas funcionales, evitando fragmentaciones, barreras artificiales y usos incompatibles que puedan comprometer la viabilidad de estas especies.

En conjunto, los espacios naturales protegidos de Valdemorillo configuran un sistema ambiental continuo que actúa como soporte estructural del territorio y como elemento clave para la sostenibilidad del modelo urbano. El diagnóstico pone de manifiesto que el planeamiento municipal debe orientarse hacia la consolidación de este sistema, reforzando la conectividad entre espacios protegidos, preservando los suelos rústicos de mayor valor ecológico y paisajístico, y promoviendo un modelo de crecimiento contenido y compatible con los objetivos de conservación, en coherencia con los instrumentos de planificación ambiental de rango superior.

1.6. Riesgos naturales

El análisis de los riesgos naturales en el municipio de Valdemorillo pone de manifiesto un escenario general de peligrosidad moderada, condicionado por la interacción entre los procesos naturales y la ocupación del territorio. La normativa vigente incorpora estos riesgos como un criterio esencial en la planificación urbanística, con el objetivo de minimizar la exposición de la población, las infraestructuras y las actividades económicas. En este contexto, Valdemorillo se integra en el sistema autonómico de protección civil definido por el PLATERCAM, si bien carece actualmente de un Plan Territorial Municipal de Protección Civil aprobado, lo que supone una debilidad desde el punto de vista de la planificación preventiva y la gestión local de emergencias.

Desde el punto de vista geológico, el riesgo sísmico en Valdemorillo es muy reducido. De acuerdo con el Mapa de peligrosidad sísmica de la norma NCSE-02, el municipio se localiza en una zona con aceleración sísmica básica inferior a 0,04 g, lo que implica una baja probabilidad de afecciones significativas por terremotos. Esta circunstancia exime, con carácter general, a la edificación ordinaria de la aplicación de medidas sismorresistentes específicas, situando el riesgo sísmico como un factor de escasa incidencia en la ordenación urbana del municipio.

En relación con otros riesgos geotécnicos, el municipio no presenta afecciones por arcillas expansivas, según el Mapa previsor de riesgo por expansividad de arcillas de España, lo que constituye un elemento favorable para la estabilidad a largo plazo de las edificaciones. No obstante, las condiciones geotécnicas del terreno muestran cierta heterogeneidad, derivada de la combinación de rocas graníticas y metamórficas con depósitos cuaternarios en zonas bajas. Aunque la mayor parte del término municipal presenta una buena aptitud constructiva, en áreas con pendientes acusadas, intensa fracturación o presencia de materiales sueltos pueden aparecer problemas de estabilidad y asentamientos diferenciales que requieren soluciones técnicas específicas.

Los riesgos meteorológicos constituyen uno de los factores naturales con mayor incidencia potencial en Valdemorillo. El municipio se encuadra mayoritariamente en una zona de riesgo meteorológico moderado, si bien los sectores situados a mayor altitud, especialmente en el norte del término municipal, presentan una peligrosidad relativa superior asociada a episodios de nevadas intensas, heladas persistentes y fenómenos de frío extremo. Estas condiciones pueden afectar de forma significativa a la movilidad, los servicios urbanos y las infraestructuras, lo que justifica la inclusión del municipio en los protocolos preventivos autonómicos de actuación ante nevadas.

En cuanto al riesgo de inundación, la cartografía oficial del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables no identifica en Valdemorillo áreas con riesgo potencial para los periodos de retorno habituales. Esta circunstancia refleja una baja peligrosidad estructural por inundaciones fluviales, vinculada a la ausencia de grandes cauces y a la configuración geomorfológica del territorio. No obstante, la combinación de episodios de lluvia intensa, la impermeabilización del suelo y las alteraciones antrópicas de arroyos y vaguadas puede dar lugar a inundaciones pluviales o procesos de escorrentía superficial intensa, especialmente en zonas urbanizadas o en transformación.

Finalmente, el municipio presenta riesgos naturales asociados a procesos de erosión, radón e incendios forestales. La erosionabilidad potencial es moderada a elevada en determinadas áreas con mayores pendientes y menor cobertura vegetal, si bien las pérdidas medias de suelo se sitúan mayoritariamente en rangos bajos a moderados. Asimismo, la presencia de rocas graníticas y metamórficas implica un riesgo potencial de

acumulación de gas radón en edificaciones, especialmente en plantas en contacto con el terreno. A ello se suma un riesgo relevante de incendios forestales, favorecido por la continuidad del combustible vegetal, la topografía y las condiciones climáticas estivales, lo que convierte a la interfaz urbano-forestal en uno de los ámbitos más sensibles desde el punto de vista de la seguridad territorial.

1.7. Riesgos tecnológicos

El término municipal de Valdemorillo no presenta, con carácter general, una elevada exposición a riesgos tecnológicos de origen industrial, al no localizarse en su ámbito instalaciones químicas, nucleares o radiactivas de entidad significativa. No obstante, el desarrollo de infraestructuras, la movilidad de personas y mercancías y la interacción con sistemas técnicos supramunicipales introducen una serie de riesgos potenciales que deben ser considerados desde una perspectiva territorial y urbanística, especialmente en relación con la seguridad de la población, la protección de los bienes y la preservación del medio ambiente.

En relación con el riesgo de inundación asociado a grandes presas, la mayor parte del término municipal se encuentra clasificada como zona de riesgo no significativo, de acuerdo con la cartografía oficial del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables y los estudios de la Confederación Hidrográfica del Tajo. No obstante, se identifican ámbitos puntuales con peligrosidad baja o moderada asociados a la red de drenaje estacional, especialmente en los entornos de los arroyos de Valdemorillo y del Molino, donde pueden producirse incrementos temporales de caudal durante episodios de precipitaciones intensas. Asimismo, el sector meridional próximo a la cola del embalse de Valmayor presenta una sensibilidad mayor frente a situaciones de crecida extraordinaria, aunque sin alcanzar niveles de riesgo significativo para los periodos de retorno habituales.

En cuanto al riesgo asociado al transporte de mercancías peligrosas, Valdemorillo se sitúa fuera de los principales corredores incluidos en la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas. Sin embargo, las carreteras M-600 y M-510, que atraviesan el término municipal, funcionan como ejes de conexión con vías adscritas a dicha red, lo que implica una exposición indirecta y de baja intensidad a este tipo de riesgo. Esta circunstancia adquiere relevancia en los tramos próximos a áreas residenciales y en los accesos a los distintos núcleos y urbanizaciones, donde la coexistencia de tráfico ordinario y transporte de sustancias peligrosas incrementa la vulnerabilidad potencial.

En conjunto, el diagnóstico de riesgos tecnológicos en Valdemorillo pone de manifiesto un escenario de riesgo bajo a moderado, caracterizado por la ausencia de focos industriales de alto riesgo y por la presencia de amenazas puntuales ligadas a fenómenos hidrometeorológicos y a infraestructuras de transporte. La correcta identificación y delimitación de estos ámbitos de riesgo resulta esencial para evaluar la compatibilidad de los usos del suelo y para garantizar que el desarrollo urbano no incremente la exposición de la población a situaciones de emergencia, manteniendo unos niveles adecuados de seguridad territorial.

1.8. Calidad ambiental

La calidad ambiental del municipio de Valdemorillo se enmarca en el contexto de las políticas autonómicas de mejora de la calidad del aire y de lucha contra el cambio climático, desarrolladas a través de sucesivas

estrategias regionales. Su localización en el oeste de la Comunidad de Madrid, alejada de los principales focos industriales y de alta densidad urbana, favorece en términos generales unos niveles de calidad ambiental más elevados que los de las áreas centrales metropolitanas. No obstante, la progresiva intensificación de la movilidad asociada al carácter residencial del municipio introduce presiones ambientales que deben ser consideradas desde una perspectiva urbana y territorial.

La calidad del aire en Valdemorillo se ve condicionada principalmente por las emisiones derivadas del tráfico rodado, los sistemas de calefacción residencial y, de forma puntual, por episodios de incendios forestales. Aunque el municipio no dispone de estaciones propias de medición, su inclusión en la zonificación regional de calidad del aire permite evaluar su comportamiento ambiental en relación con contaminantes como partículas en suspensión, óxidos de nitrógeno y ozono troposférico. Este último, contaminante secundario característico de áreas periurbanas y rurales, puede alcanzar concentraciones relevantes en periodos estivales, afectando tanto a la salud como a la vegetación natural.

En materia de contaminación acústica, Valdemorillo presenta afecciones localizadas vinculadas fundamentalmente a las infraestructuras viarias de alta capacidad de su entorno. La carretera M-600, que atraviesa el término municipal, constituye el principal foco de ruido ambiental, al registrar intensidades de tráfico que superan los umbrales establecidos para su inclusión en los Mapas Estratégicos de Ruido. Asimismo, la proximidad de la M-503 puede generar impactos acústicos indirectos en áreas del sector oriental del municipio. Estas afecciones se concentran de forma puntual y contrastan con amplias zonas del término municipal que mantienen elevados niveles de calidad acústica.

La calidad del suelo y de las aguas superficiales y subterráneas constituye otro componente esencial del diagnóstico ambiental. En Valdemorillo no se identifican, con carácter general, procesos significativos de contaminación del suelo, si bien el Plan General incorpora estudios específicos en ámbitos susceptibles de desarrollo para verificar la compatibilidad de los usos previstos. La Confederación Hidrográfica del Tajo realiza un seguimiento continuado del estado de las masas de agua, garantizando el control de la calidad físico-química y biológica de los cursos fluviales y acuíferos. La correcta gestión de estos recursos resulta especialmente relevante en un municipio con presencia de masas de agua protegidas y zonas de captación para abastecimiento.

Por último, la gestión de los residuos urbanos en Valdemorillo se integra en el sistema regional del Noroeste, alineado con la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid. La existencia de recogida selectiva, puntos limpios y servicios específicos contribuye a reducir los impactos ambientales asociados a los residuos domésticos y asimilables. No obstante, el modelo urbano disperso incrementa la complejidad logística y los costes ambientales del sistema, lo que se traduce en un reto estructural para el mantenimiento de unos estándares adecuados de calidad ambiental en el conjunto del término municipal.

1.9. Patrimonio Cultural

El municipio de Valdemorillo cuenta con varios elementos patrimoniales declarados como Bienes de Interés Cultural (BIC), cuya protección está regulada por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. Esto les confiere un nivel de protección independiente al de las condiciones urbanísticas de planeamiento vigente, garantizando su protección hasta que se apruebe de forma definitiva y entre en vigor el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General. Algunos de estos bienes culturales reconocidos

como BIC presentan una naturaleza arqueológica claramente identificada y documentada. Es el caso por ejemplo de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción o el Real Sitio de El Escorial, delimitado por la Cerca de Felipe II.

Además, se recogen dentro del municipio numerosos Bienes de Interés Patrimonial (BIP), que también se corresponden con yacimientos arqueológicos ya que la relevancia de sus elementos se fundamenta, principalmente, en su valor arqueológico documentado, además de su interés patrimonial general. Forman parte de esta clasificación los fortines y trincheras defensivas que recoge el municipio, puentes como el del río Aulencia o el de arroyo de la Nava, o la Ermita de Valmayor.

También forman parte del patrimonio de este lugar los Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos que, por estar debidamente documentados pasan a tener la consideración de Bienes Catalogados, de acuerdo con el artículo 27 de la citada ley. Esta nueva figura jurídica se aplica a aquellos bienes que, aun no alcanzando el nivel de protección como Bien de Interés Cultural (BIC) o Bien de Interés Patrimonial (BIP), forman parte del patrimonio cultural y requieren medidas de protección específicas por elevado valor arqueológico, histórico y científico gracias a la información que aportan sobre las sociedades y los ecosistemas del pasado. Pertenecen a esta categoría el Casco Histórico de Valdemorillo, el Cazadero Real, los Cerros como Castillejo o San Juan, o el conjunto de hornos de cal y cerámica del municipio, como los de Vetago.

1.10. Medio Socioeconómico

La población en Valdemorillo ha pasado de 2.088 habitantes en 1981 a 14.161 actuales, por lo que ha experimentado un crecimiento de más de 10.000 habitantes en tan solo dos décadas. Este crecimiento poblacional supera en los últimos años a la media de su entorno próximo. Sus habitantes son más jóvenes que la media de los municipios de la sierra, con una edad media de 41,04 años (40,64 años los hombres y 41,44 años las mujeres). En cuanto a la población por sexos, puede afirmarse que se encuentra prácticamente equilibrada en torno al 50% para cada uno (50,35%H y 49,65%M). Por otro lado, Valdemorillo experimenta un crecimiento vegetativo positivo durante toda la serie histórica, en general superior al de la zona estadística (excepto en el último año), resultando muy superior al de la Comunidad de Madrid y Madrid capital.

Se puede decir también que, por lo general, sus habitantes tienen un poder adquisitivo alto. Según datos del INE de 2022, el municipio de Valdemorillo cuenta en la actualidad con una renta neta media por hogar de unos 45.034 €. Este dato es superior a la media estatal (35.891 €), pero se encuentra por debajo del resultado autonómico (45.726 €) y de la capital madrileña (46.651 €). La base de la estructura económica del municipio de Valdemorillo es el sector servicios, concretamente un 74,64% de los trabajadores pertenecen a este sector. Actualmente más del 26,05 % de los trabajadores del municipio se dedican a actividades relacionadas con los servicios de distribución y hostelería; el 16,75% de la población se dedica a actividades relacionadas con servicios a empresas y financieros, y el 31,84 % restante a otro tipo de servicios. Este sector se complementa con el sector industrial (12,67 %) y el de la construcción (11,84%).

De acuerdo con los resultados del análisis demográfico realizado en el presente documento, se puede concluir que Valdemorillo cuenta con un crecimiento vegetativo moderado y un saldo migratorio positivo, por lo que las perspectivas de aumento de la población son evidentes. En los últimos años el número de habitantes en el municipio se ha incrementado, por lo que cabe esperar que la tendencia de crecimiento poblacional se mantenga en adelante. Aunque la conexión con Madrid no es tan directa como en el caso de municipios como

Villanueva de la Cañada o Villanueva del Pardillo, que se encuentran ya conectados en este primer anillo de expansión metropolitana, Valdemorillo se encuentra a tan solo 40 km de la capital y se asienta además en una zona con altas cualidades paisajísticas y calidad ambiental. Cabe pensar por tanto que estas razones motivan que Valdemorillo sea uno de los focos de atracción para la población madrileña que se desplaza de la capital para mejorar su calidad de vida.

1.11. Estructura Urbana

La estructura urbana del municipio de Valdemorillo se caracteriza por la existencia de quince núcleos de población diferenciados, aunque no todos ellos en Suelo Urbano, y repartidos en su territorio: el núcleo principal, centrado en el municipio, y urbanizaciones exteriores dispersas en torno a este centro siguiendo una estructura de conexión radial entre ellas.

Desde el punto de vista de la morfología urbana, el Casco Urbano de Valdemorillo y las Urbanizaciones exteriores presentan modelos de ciudad muy distintos; debido entre otras cosas al origen de su desarrollo y evolución histórica de los asentamientos. El casco histórico del núcleo principal data del siglo XIX y ha sufrido varios crecimientos mientras que la mayoría de las urbanizaciones surgen en los años 60-70 con el boom de la segunda residencia en la Comunidad de Madrid, como estructuras exentas y unitarias y mantienen la misma estructura que en origen.

En el núcleo urbano podemos diferenciar una zona de casco histórico y otra de ensanche. La primera, con crecimiento orgánico-espontáneo, organizado en torno a manzanas relativamente pequeñas, morfológicamente irregulares, con parcelación interior asimismo irregular, pero generalmente respetando las alineaciones a viario. La segunda, con un crecimiento más radio-céntrico que tensa la trama urbana hacia el este, más ordenado, que conforma manzanas más regulares de disposición en cuadrícula y subdivididas en parcelas semejantes. Entre estos tejidos se encuentran espacios dotacionales ubicados en grandes parcelas localizadas en los bordes del casco histórico y diseminados por la trama urbana del casco histórico en parcelas más pequeñas principalmente en torno a plazas urbanas. Por su parte, en las urbanizaciones exteriores, la estructura urbana se encuentra por lo general ligada a la topografía de su emplazamiento, optando por desarrollos más orgánicos e irregulares, de parcelas mayores que en el casco, destinadas a viviendas unifamiliares principalmente aisladas. Los equipamientos de esas tramas urbanas no son demasiado significativos, y son principalmente deportivos privados o de usos terciarios-comerciales o recreativos.

La estructura parcelaria es bastante heterogénea, y no solo en el núcleo principal de Valdemorillo, que conjuga por un lado la huella de la trama urbana tradicional del Casco histórico y los desarrollos urbanos posteriores, sino entre núcleos urbanos. En las urbanizaciones exteriores las parcelas residenciales tienen un tamaño mucho mayor a las del casco, con superficies que fluctúan desde los 750-1.000 m² las más comedidas hasta más 2.500 m² en las de mayor tamaño. Caso aparte el de la Urbanización de Los Barrancos, cuyas parcelas superan las 2 has. La mayoría del parcelario en suelo urbano se destina a uso residencial, el resto de los usos se encuentran dispersos en la trama urbana del núcleo principal de Valdemorillo y, salvo excepciones comparten parcela con el uso principal residencial dentro del casco urbano. En las urbanizaciones se pueden encontrar algunas parcelas destinadas a terciario-comercial y zonas deportivas a nivel local de núcleo que están dispersas en el tejido residencial unifamiliar.

Salvo en el núcleo principal, donde por tipología los valores de ocupación de parcela y edificabilidad son más altos, se tiende a una densidad similar en general en casi todos los núcleos. Esta se corresponde con edificabilidades que reflejan un tejido residencial de intensidad baja (0,3-0,5 m²c/m²s neto) y ocupación de la vivienda en parcela entre el 10 y el 20%, en el caso de estar ejecutadas, salvo en casos concretos como “Los Barrancos” y “Montemorillo”. Por otro lado, en el municipio de Valdemorillo existen numerosas parcelas vacantes en suelo urbano repartidas por los distintos núcleos con una superficie total de casi 100 has, lo que supone más de un 8% de su Suelo Urbano.

En cuanto a la tipología edificatoria, encontramos en la zona urbana del casco histórico de Valdemorillo manzanas compactas con edificaciones en medianera de en general no más de tres alturas, con acabados de ladrillo refractario visto o revoco y cubiertas a dos aguas, alineadas a calle. También se reconocen pequeñas naves industriales dentro del tejido urbano con tipología similar que en muchos casos conserva su mampostería tradicional y cubierta de teja curva. En la zona de ensanche del mismo núcleo aparecen lotes de viviendas adosadas o en hilera de dos plantas de altura, generalmente unifamiliares y con características estéticas similares. Son pocas las viviendas unifamiliares aisladas en el núcleo principal, mientras que en las urbanizaciones casi todo su tejido residencial responde a este tipo. Es en las urbanizaciones de mayor tamaño donde aparecen algún que otro complejo de vivienda unifamiliar adosada. En general las edificaciones no superan las 2 alturas, 3 puntualmente, y cuentan con gran variedad en la estética elegida por cada uno de los particulares. Es en el núcleo principal, y más concretamente en el centro histórico, donde se recogen las edificaciones más antiguas del municipio, aunque casi todos los núcleos cuentan con alguna construcción coetánea que surge antes de la propia urbanización asociada a los caminos originales.

1.12. Vivienda

La previsión de vivienda realizada en la Revisión de las NN. SS del 87 estimaba un crecimiento de un total de 3.000 viviendas sumando la capacidad residencial de todos los suelos previstos para el futuro urbano en el horizonte de vigencia de las Normas Subsidiarias. Esto supone un total de 5.959 viviendas, que se supera con creces en su umbral de vigencia, con un parque residencial actual de 8.116 viviendas, según datos del INE 2001. Este dato coincide con el incremento de población en la década de los 90 y revela el gran desarrollo de su parque residencial acorde con este crecimiento.

En los últimos 25 años la evolución de la población del municipio de Valdemorillo ha presentado fuertes crecimientos, pasando de 4.722 habitantes en 1998 a 14.164 en la actualidad (incremento de casi el 200% en 26 años). Sin embargo, este incremento no se ve reflejado en el parque edificatorio municipal. Tomando los datos del INE (2021) se comprueba que en los últimos 20 años se reduce la bolsa residencial en 962 viviendas. Analizando el régimen de tenencia de dichas viviendas se observa que el número de viviendas principales ha ido aumentando con los años mientras que las secundarias han disminuido reorganizándose por tanto el parque edificatorio sin aportar nuevas viviendas.

Este dato coincide con que, en los últimos 20 años, prácticamente la totalidad de la compraventa de vivienda ha sido con vivienda usada siendo la vivienda nueva casi nula en el municipio, ante la prácticamente inexistencia de promociones residenciales de nueva construcción. Las transacciones han alcanzado valores históricos en este periodo superando incluso al periodo pre-crisis. De acuerdo con los datos consultados en este documento, en los últimos 20 años han tenido lugar un total de 3.542 compraventas de vivienda. Teniendo en cuenta estos

números podemos determinar que el incremento poblacional ha podido absorberse, sobre todo, con el parque inmobiliario existente y en menor medida con las viviendas nuevas con un ratio acorde al de estudio: 2,2 Hab/vivienda de media.

La demanda de vivienda se ha ido recuperando después de la caída que supuso la crisis de 2008. A partir del año 2016, la media está en torno a unas 210 viviendas al año, recuperando en los últimos años valores similares a la época de 2004-2005, con transacciones de casi 300 viviendas por año. Hay que añadir también que históricamente la compraventa de vivienda protegida no ha sido representativa, contabilizándose tan solo 3 unidades en los 20 años de estudio.

Por otro lado, analizando el mercado inmobiliario del municipio de Valdemorillo se detecta que la vivienda es más barata que la media de la Comunidad de Madrid, alcanzando en la actualidad su valor más alto: 2.123€/m².

1.13. Redes Públicas

El sistema de infraestructuras de transporte y comunicaciones de Valdemorillo presenta una fuerte dependencia de la red viaria autonómica, estructurada fundamentalmente en torno a los ejes M-600 y M-510, que actúan como soportes principales de accesibilidad y articulación territorial. Esta configuración garantiza una buena conexión supramunicipal, pero también concentra flujos de tráfico en el entorno del casco urbano y refuerza un modelo de movilidad basado casi exclusivamente en el vehículo privado, agravado por la inexistencia de infraestructura ferroviaria. La presencia de una densa red de vías pecuarias y rutas ciclistas introduce un potencial estratégico para la movilidad blanda y la conectividad ambiental, si bien su integración funcional con los núcleos urbanos y urbanizaciones resulta todavía limitada desde el punto de vista urbano, requiriendo una mayor jerarquización, continuidad y adecuación como elementos estructurantes del espacio público y del sistema verde municipal.

Las redes de infraestructuras básicas (abastecimiento, saneamiento, energía y telecomunicaciones) presentan, en términos generales, un elevado grado de cobertura y fiabilidad, apoyado en sistemas supramunicipales de gran capacidad como el embalse de Valmayor, la ETAP asociada y las conducciones del Canal de Isabel II. No obstante, el modelo extensivo de ocupación residencial del municipio, con múltiples urbanizaciones dispersas, incrementa la complejidad de gestión y mantenimiento de estas redes, especialmente en saneamiento, donde persisten soluciones descentralizadas y depuradoras comunitarias. De igual modo, la presencia de infraestructuras energéticas de alta tensión y gasoductos introduce importantes condicionantes territoriales y servidumbres que deben ser consideradas de forma más integrada en el planeamiento, tanto para evitar conflictos de usos como para garantizar la seguridad, la compatibilidad paisajística y la coherencia del crecimiento urbano futuro.

En relación con las redes de equipamientos y espacios libres, Valdemorillo dispone de una dotación globalmente suficiente y diversa, con una superficie total de zonas verdes muy elevada en términos absolutos y una ratio media por habitante notablemente alta. Sin embargo, este dato oculta importantes desequilibrios territoriales: el núcleo principal presenta una ratio claramente inferior frente a las grandes urbanizaciones periféricas, donde la abundancia de zonas verdes se vincula en muchos casos a espacios de borde, cauces y áreas naturales protegidas más que a verdaderos espacios urbanos de proximidad. Asimismo, la localización periférica de algunos equipamientos deportivos y la dispersión de dotaciones sociales y sanitarias reflejan un modelo poco compacto, que dificulta la accesibilidad peatonal y refuerza la dependencia del automóvil. Desde una

perspectiva de ordenación, el diagnóstico pone de manifiesto la necesidad de reequilibrar territorialmente las redes públicas, reforzar la centralidad dotacional del casco urbano, mejorar la conectividad entre núcleos y consolidar un sistema continuo de espacios libres y equipamientos que funcione como soporte de cohesión urbana y calidad de vida.

Parte de las parcelas calificadas para usos dotacionales públicos se encuentran sin desarrollar, debido en parte al régimen de usos vigente, que define actividades específicas para cada una de ellas (educativo, deportivo...), no permitiendo su adaptación a las nuevas necesidades derivadas, entre otros, de los cambios en la pirámide poblacional.

1.14. Planeamiento

En la actualidad, el instrumento de planeamiento general vigente es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Valdemorillo, según Orden del 13 de mayo de 1987 de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, con aprobación definitiva en sesión celebrada el día 8 de mayo de 1987 por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y publicadas en el B.O.C.M. de 1 de junio de 1987.

Analizando la evolución de su Planeamiento urbano vigente, se determina que las NN. SS del municipio desde el año 1987 no han podido predecir el elevado incremento de población sufrido por el municipio en los últimos 25 años quedándose corto al promover su futuro desarrollo. Pese a ello no todos los ámbitos de Suelo Urbano en UA (Unidades de Actuación) y SAU (Suelos Aptos para Urbanizar) planificados se han desarrollado, predominando el crecimiento en torno al casco urbano y la construcción de escasa nueva vivienda en las urbanizaciones exteriores. En Suelo Urbano se contemplan 913 ha con una capacidad residencial de 2.636 viviendas y en Suelo urbanizable unas 16 ha con capacidad para otras 364 viviendas; un total de 3.000 nuevas viviendas en total.

Con posterioridad a la aprobación del planeamiento general vigente (1987), se han aprobado en el término municipal un total de 8 modificaciones de planeamiento, y 5 planeamientos de desarrollo. Dos de estas modificaciones tiene que ver con la subsanación de errores en la delimitación de parcelas dentro de las urbanizaciones de La Pizarrera (1990) y Cerro de Alarcón (1995). Las modificaciones restantes suceden dentro del ámbito del casco urbano de Valdemorillo y también en el complejo próximo de “Las Charquillas” (1988). Dentro del casco urbano se regula la zona de “Eras Cerradas” (1999 y 2000), la ordenación de las Unidades de Actuación UA-1 y UA-8 (2002) y la creación de un Ámbito de Actuación AA-1, dentro de la UA.9 (2008). Actualmente las Unidades de Actuación UA-1 y UA-8 continúan, pese a la Modificación, sin desarrollar.

En cuanto a los 5 instrumentos de planeamiento de desarrollo, dos de ellos son PON (Plan de Ordenación de Núcleo en Suelo No Urbanizable) y surgen con el objeto de subsanar o regularizar la situación de urbanizaciones ilegales: “Los Barrancos” (1988) y “Montemorillo” (1988). Los tres restantes son Planes Parciales que desarrollan tres de los 5 sectores planificados: SAU 2 (1988, Mod. 1990), SAU-4 (1990) y SAU-5 (2001). En la Actualidad el SAU-3 no cuenta con un instrumento de planificación aprobado y el SAU-5 no se ha llegado a desarrollar.

A modo de conclusión, se puede decir que, de las 913 has de Suelo Urbano que se contabilizaba en las NN. SS vigentes de Valdemorillo tienen planeamiento aprobado y están pendientes de desarrollar 2,5 has

correspondiente a las UA-1 y UA-8. Del mismo modo, de las 16 has planteadas en Suelo Urbanizable, quedan por desarrollar 5,5 has con su Plan Parcial ya aprobado. En total la capacidad residencial de estos suelos, según la estimación de las NN. SS, es de un total de 90 viviendas.

En cuanto a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, cabe destacar la existencia de un régimen de ordenanzas en suelo urbano excesivamente complejo, con más de 70 normas zonales que, con matices, vienen a ordenar ámbitos mucho más homogéneos de lo que dicho marco normativo puede dar a entender. Esta complejidad normativa supone un obstáculo más al desarrollo urbanístico del suelo ya urbano.

1.15. Movilidad y transporte sostenible

Las conexiones viales principales que articulan el municipio de Valdemorillo son la M-600, que conecta Guadarrama con Navalcarnero y atraviesa todo el municipio de noroeste a sureste; la M-510, que discurre entre Collado Villalba y el límite provincial con Toledo cruzando el municipio de este a oeste; además de la red local de la Comunidad de Madrid M-853, que conecta la M-600 con la M-503, y la M-959 de acceso a Cerro Alarcón. Esta infraestructura conecta los 15 núcleos de Valdemorillo dispersos por su territorio.

En cuanto a la accesibilidad de estos núcleos, se detecta que tanto el núcleo principal de Valdemorillo como la urbanización de Pino Alto cuentan con una gran accesibilidad al conectarse por dos de estas vías principales (M-600 y M-510), seguidos de Navarredonda y la Dehesa, a las que se accede por la M-600. Por su parte, La Pizarrera, El Paraíso, Los Barrancos, y Montemorillo presentan una accesibilidad menor ya que se conecta carreteras de ámbito únicamente municipal. También Cerro Alarcón I y II, a las que se accede a través de la M-959 desde el núcleo de Valdemorillo. En cuanto al tráfico, se detecta que la carretera M-600 es la que presenta un valor mayor de tráfico con mucha diferencia respecto a la M-510, especialmente en el tramo situado entre Valdemorillo y Villanueva de la Cañada.

Analizando la movilidad, se confirma que la mayoría de los desplazamientos generados en el municipio están asociados al ámbito residencial mientras que los viajes atraídos responden más desplazamientos de carácter turístico o residencial. El patrón cambia en función del régimen de tenencia. Para el caso de las viviendas principales, los desplazamientos se concentrarán en los momentos de desplazamiento a los centros de trabajo, estudio, etc. Por el contrario, para las segundas residencias, que cada vez son menos, estos serán mayores en los fines de semana o periodos vacacionales.

Según encuesta realizada en 2018 por el CRTM, en Valdemorillo cada persona realiza una media de 2,72 viajes al día, que suponen unos 6,29 viajes por hogar o unidad familiar. Este dato representa a un 83% de la población de Valdemorillo, que es la que dice viajar diariamente. En el año de estudio se contabilizaron un total de 50.642 viajes, con un reparto del 62% de viajes generados y el 38% atraídos. Asimismo, los viajes interiores representan el 43% del total, mientras que los exteriores alcanzan un 57%.

En cuanto a la motorización de los movimientos, predominan los movimientos motorizados, con vehículo privado. Respecto al transporte público, dentro de las cinco líneas de autobuses urbanos y las siete líneas interurbanas, el modo preferido es el del autobús interurbano, que acumula el 84% de los viajes.

Capítulo 2. CONCLUSIONES

2.1. Conclusiones del diagnóstico sectorial

El municipio se configura como un territorio estratégico de gran valor ambiental y cultural, pero con ciertas fragilidades donde el planeamiento debe actuar como elemento regulador del equilibrio entre crecimiento y conservación del medioambiente. Valdemorillo cuenta con una posición estratégica de vinculación residencial y de movilidad con la metrópoli madrileña, cuyo desarrollo y ordenación urbanística se encuentra condicionado de manera estructural por la elevada proporción de suelos protegidos, forestales y espacios incluidos en la Red Natura 2000. La pertenencia a las cuencas del Guadarrama, Alberche y Cofio, así como la proximidad al Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno favorecen un alto nivel de calidad ambiental, aunque limitan las posibilidades de expansión urbana continua y obligan a un modelo de desarrollo compatible con la protección ecológica. Este contexto refuerza la necesidad de un planeamiento que priorice un crecimiento más contenido junto con la regeneración del tejido existente y la integración paisajística de los usos urbanos y elementos patrimoniales. Todo ello dentro de un marco normativo inicialmente complejo debido a la coexistencia de varias figuras de protección.

Además de las numerosas protecciones, la heterogeneidad en la orografía de su territorio sumada a la escasa red de infraestructuras municipales de transporte propicia una estructura urbana compleja marcada por la dispersión residencial. La población se reparte en un total de quince núcleos residenciales formados por un núcleo principal y catorce urbanizaciones exteriores. La disposición de las urbanizaciones en el territorio de Valdemorillo y su morfología está condicionada por el relieve, con serranos abruptos en el norte y superficies de piedemonte y fondos de valle en el centro y sur, que limitan ocupación continua del territorio. Otro factor clave es la fuerte dependencia de la red viaria autonómica, estructurada fundamentalmente en torno a los ejes M-600 y M-510, que condiciona los desarrollos como soporte principal de accesibilidad y única articulación territorial de los distintos núcleos. Esta fragmentación supone un gran reto en planeamiento para la cohesión territorial y búsqueda de la sostenibilidad urbana por lo que parece propio consolidar el nodo principal, evitando dinámicas de crecimiento difuso y apostando por un modelo urbano más compacto, eficiente y ambientalmente responsable. Esta postura se sostiene también desde el punto de vista edafológico ya que la proximidad del sustrato rocoso supone condicionantes técnicos y económicos para la urbanización, reforzando la conveniencia de priorizar la consolidación del suelo urbano existente frente a nuevas expansiones.

El diagnóstico pone de manifiesto que el planeamiento municipal debe orientarse hacia la consolidación de un sistema coherente con la realidad física de su territorio, reforzando la conectividad entre espacios protegidos, preservando los suelos rústicos de mayor valor ecológico y paisajístico, y promoviendo un modelo de crecimiento contenido y compatible con los objetivos de conservación, en coherencia con los instrumentos de planificación ambiental de rango superior y que fomente la resiliencia frente a riesgos naturales. Esto se traduce en establecer unos criterios concretos de clasificación del suelo que cumplan con estos objetivos y aseguren la viabilidad del modelo propuesto.

La evolución demográfica de los últimos años resalta una tendencia de crecimiento clara para el municipio de Valdemorillo, que supera la media de su entorno próximo con 10.000 habitantes en las últimas dos décadas. El horizonte del plan calcula una previsión poblacional de unos 6.663 nuevos vecinos en el municipio, equivalente, dada a las características del parque edificatorio y ratio de ocupación actual estudiado, a una necesidad de

3.000 nuevas viviendas en Valdemorillo. Dado que el análisis pormenorizado realizado ha estimado una capacidad del suelo vacante en Suelo Urbano de unas 556 viviendas, el planeamiento deberá prever desarrollos urbanísticos suficientes para absorber una demanda de unas 2.444 nuevas viviendas.

Este dato evidencia el objeto de este Plan confirmando que la reserva de suelo planteada en las NN. SS originales para el futuro crecimiento de Valdemorillo resulta insuficiente en la actualidad ya que de las 913 has de suelo urbano con planeamiento aprobado que se planteaban tan solo 2,5 has están pendientes de desarrollar. La reserva de suelo propuesta debe satisfacer el crecimiento previsto con un modelo urbano capaz de articular la heterogeneidad de la estructura parcelaria existente, complementando los tejidos residenciales del núcleo y mejorando la accesibilidad del mismo. El tipo residencial deberá dialogar entre la media- alta densidad de las viviendas multifamiliares del casco histórico de Valdemorillo y la solución extensiva del parque edificatorio residencial propio de las urbanizaciones exteriores, promoviendo un tipo residencial algo más compacto y sostenible, similar al de la periferia del casco en sus desarrollos más actuales (SAU-1, SAU-2), capaz de ofrecer una oferta residencial versátil y responsable con el medio.

A nivel dotacional, existe un importante desequilibrio territorial marcado por la centralización de servicios en el núcleo principal de Valdemorillo y abandono de los equipamientos en las urbanizaciones periféricas donde las reservas dotacionales apenas se han llegado a materializar en muchos casos. Por el contrario, atendiendo a los espacios libres y zonas verdes, en las urbanizaciones periféricas el ratio por habitante es notablemente superior al núcleo. Sin embargo, esta abundancia de zonas verdes se vincula en muchos casos a espacios de borde, cauces y áreas naturales protegidas más que a verdaderos espacios urbanos de proximidad. Asimismo, la localización periférica de algunos equipamientos deportivos y la dispersión de dotaciones sociales y sanitarias reflejan un modelo poco compacto, que dificulta la accesibilidad peatonal y refuerza la dependencia del automóvil. Es por ello por lo que desde la planificación y desarrollo de las nuevas áreas de crecimiento urbano se debe atender no tanto a la demanda de dotaciones, que resulta globalmente suficiente y diversa, sino a la distribución y localización de los nuevos servicios.

El diagnóstico recalca la necesidad de reequilibrar territorialmente las redes públicas, reforzar la centralidad dotacional del casco urbano, mejorar la conectividad entre núcleos y consolidar un sistema continuo de espacios libres y equipamientos que funcione como soporte de cohesión urbana y calidad de vida. Esto se traduce en establecer unos criterios concretos de calificación del suelo que cumplan con estos objetivos y unas ordenanzas que promuevan la diversidad tipológica y variedad en el paisaje urbano.

2.2. Análisis DAFO

Como conclusión del análisis y diagnóstico expuesto en los apartados anteriores, se resumen a continuación las principales Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades detectadas en el municipio de Valdemorillo.

Las estrategias a seguir en el proceso de redacción del Plan General tendrán en cuenta los problemas diagnosticados y las fortalezas detectadas, con el fin de que el análisis sirva de base para fijar los criterios de ordenación del Plan General, que deberán garantizar la viabilidad y sostenibilidad del modelo urbanístico adoptado para el municipio de Valdemorillo.

2.2.1. Debilidades

- El planeamiento urbanístico vigente en el municipio no se encuentra adaptado a la legislación en materia de suelo, ordenación del territorio y urbanismo, concretamente al marco generado con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, por lo que debe adecuarse al mismo.
- Estructura territorial dispersa con 15 núcleos de población agrupados en 8 conjuntos cuya ubicación está condicionada por las infraestructuras de conexión y su singular topografía. La dispersión urbana vulnera la conectividad ecológica del medio natural de Valdemorillo y el patrón fragmentado de asentamientos dificulta la integración urbana con el paisaje acentuando el contraste entre zonas consolidadas y espacios naturales.
- Escasa infraestructura de comunicaciones para la gran extensión territorial. El acceso a muchos de sus núcleos se realiza a través de carreteras de escasa capacidad y sin previsión de redundancias para hacer frente a cortes puntuales. Se producen además situaciones de tráfico elevado en la M-600 a la altura del núcleo principal. El desdoblamiento de la citada vía, que lleva muchos años planificado, permanece sin ejecutar.
- Gran parte de la estructura catastral rústica de Valdemorillo está destinado a terrenos incultos y zonas de pasto, trabajándose solo el 6% de la tierra.
- Gran desequilibrio de servicios entre núcleos urbanos con la centralización de la actividad comercial e industrial en el núcleo urbano principal de Valdemorillo. Existen también una centralización de los equipamientos generando una dependencia de las urbanizaciones exteriores hacia el casco urbano de Valdemorillo u otros núcleos poblacionales próximos extra municipales (Madrid, El Escorial, Villanueva de la Cañada).
- Urbanizaciones no planificadas en Suelo No Urbanizable con estructura parcelaria rústica extensiva de escasa densidad urbana que consumen una gran cantidad de suelo.
- Numerosos desplazamientos diarios de la población, más de 6 al día por unidad familiar, caracterizada por la alta tasa de motorización y dependencia del vehículo propio.
- Superficies destinadas a actividades económicas terciarias e industriales y mal comunicadas con las principales conexiones municipales.
- Excesiva complejidad normativa, con más de 70 zonas de ordenanza en suelo urbano vigentes.
- Régimen de usos de las parcelas dotacionales públicas excesivamente rígidos, lo que dificulta su adaptación a las nuevas necesidades de la población y a los cambios de demanda vinculados a los cambios en la pirámide y la estructura poblacional.

2.2.2. Amenazas

- El municipio de Valdemorillo alberga fauna recogida dentro del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid que son vulnerables y especialmente sensibles a la alteración de sus hábitats.
- Urbanizaciones no planificadas en entornos naturales protegidos que interfieren con la cartografía de protección paisajística y medioambiental. Vulnerabilidad del entorno y de los propios núcleos urbanos ante esta proximidad por aumentar el riesgo de propagación de incendios forestales.
- Actividad económica muy vinculado al sector servicios, generalmente orientado al ocio y hostelería, ligado al uso vacacional que se da en el parque residencial de la segunda vivienda. Motor económico turístico que se puede alterar al cambiar el régimen de tenencia del parque residencial.
- Carencia de equipamientos necesarios para el crecimiento poblacional previsto y el cambio en el régimen de tenencia dentro de las urbanizaciones exteriores ya que, aunque existe suelo destinado para ello, muchos servicios permanecen sin ejecutar o tienen un carácter recreativo que prevalece sobre el educativo o asistencial.

2.2.3. Fortalezas

- El municipio cuenta con un entorno natural privilegiado dentro de la Cuenca Alta de Alberche que funciona como corredor biológico entre el Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y las ZEC “Cuencas del río Alberche y río Cofio”, y cuenta con elementos naturales de gran valor ecológico y ambiental, como el embalse de Valmayor.
- Territorio poco amenazado por riesgos naturales contando con una baja peligrosidad en riesgo de inundación, encontrándose en una zona de baja sismicidad, sin problemas con las arcillas expansivas ni riesgo relevante por nevadas o erosión y con riesgo bajo-moderado por incendios forestales.
- Gran parte de la superficie de su territorio, más del 60%, se clasifica como Suelo No Urbanizable con algún tipo de protección: paisajística, agrícola y forestal. Asimismo, cuenta con extensas áreas de montes preservados, especialmente en las proximidades del embalse y a lo largo de los cauces.
- Calidad paisajística alta, especialmente en las unidades de mayor extensión y peso visual: UP4- Embalse de Valmayor y la UP5- Rampa de Valdemorillo, que concentran los principales valores escénicos del municipio con una calidad visual elevada asociada a la diversidad ecológica.
- El municipio se encuentra altamente equipado, con numerosas dotaciones que, en proporción con sus habitantes, superan la media de la Comunidad de Madrid. Las zonas verdes abundan también en el municipio, sobre todo en las urbanizaciones exteriores que cuentan con parques y amplias zonas de esparcimiento.
- Valdemorillo cuenta con elementos patrimoniales destacados con algún tipo de protección: BIC (Bienes de Interés Cultural), BIP (Bien de Interés Patrimonial) y numerosos yacimientos arqueológicos suficientemente documentados como para estar protegidos bajo la categoría de Bienes Catalogados.
- Se prevé un aumento de población y un cambio en el régimen de tenencia de la vivienda fijando cada año más población en el municipio. El perfil de habitante es más joven que la media comunitaria y cuenta con un alto poder adquisitivo.

2.2.4. Oportunidades

- En general, los suelos agrícolas son más apropiados para usos extensivos y de conservación que para la actividad agrícola intensiva, presentando también condiciones constructivas favorables.
- El trazado de las vías pecuarias no solo conecta áreas naturales de gran valor, sino que también construye una red entre los distintos núcleos urbanos, complementada por los arroyos de la red hídrica municipal. Actualmente estos funcionan como corredores ecológicos conservando su naturaleza en la mayoría de los casos y su función tradicional.
- Existe de gran variedad ambiental y paisajística en la que coexisten suelos urbanos con amplias extensiones de suelos protegidos y forestales, así como espacios de valor ecológico reseñable.
- Gran superficie de suelo urbano vacante, más de 50 has, repartido en parcelas pertenecientes a distintos núcleos y que cuentan con una amplia capacidad residencial. Además, dentro de los desarrollos planificados dentro de SU y SAU, existen aún áreas por desarrollar (2,5 has en SU y 5,5 has en SAU) con una capacidad residencial según las NN. SS vigentes de 90 viviendas.
- Aumento en los últimos años de las transacciones inmobiliarias de vivienda de segunda mano, unas 300 al año, superando la situación precrisis inmobiliaria y acorde con el incremento poblacional de casi un 200% en los últimos 25 años.
- Gran parte del suelo calificado como equipamiento no está ejecutado a día de hoy lo que permitirá, con la adecuada flexibilidad, adaptarse a las necesidades dotacionales previstas en el plan reduciendo la necesidad de recalificar otras parcelas urbanas u ocupar suelo no urbanizable.
- Atracción de población cualificada que busca vivienda de calidad fuera de los grandes núcleos urbanos. El alto coste de la vivienda en municipios del área metropolitana de Madrid abre una oportunidad para atraer familias jóvenes que buscan vivienda de calidad, espacio y libertad para desarrollar su modelo de vida familiar.
- Potencial de crecimiento del sector servicios vinculado a la consolidación residencial del municipio. La actividad económica de Valdemorillo, especialmente en los sectores de ocio y hostelería, cada vez depende más de la población residente habitual. La llegada de nuevos residentes con renta disponible representa una oportunidad para dinamizar el comercio local, la restauración y los servicios personales, generando empleo y consolidando un tejido económico más sólido y diversificado.