



VILLACONEJOS

RESUMEN EJECUTIVO



AYUNTAMIENTO DE VILLACONEJOS

Septiembre 2024



c/ Isaac Peral 42, 2º. P5 28015 Madrid
www.codigoarquitectura.com codigo@codigoarquitectura.com

Equipo Asistencia Técnica

RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento ofrece un resumen ejecutivo del Avance del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Villaconejos. El objetivo principal del plan es asegurar un crecimiento urbano ordenado y sostenible, manteniendo la estructura existente del casco urbano y preservando los valores naturales del entorno, al tiempo que se promueve el desarrollo económico y social del municipio.

Estructura General y Justificación

El plan propone la continuidad del crecimiento compacto del municipio, evitando la dispersión de las edificaciones y optimizando las infraestructuras existentes. Uno de los objetivos fundamentales es preservar el carácter radioconcéntrico del casco urbano, respetando su identidad y estructura, al mismo tiempo que se introducen mejoras y correcciones puntuales.

En términos de movilidad, el plan introduce un de viario de ronda a fin de desviar el tráfico rodado de paso fuera del núcleo urbano, mejorando así la calidad de vida de los residentes y minimizando los impactos negativos del tráfico.

Crecimiento Proyectado

El plan contempla dos tipos de crecimiento: residencial y de actividades económicas, distribuidos en diferentes áreas del municipio.:

Crecimiento residencial:

- En el arco norte, entre las carreteras M-320 y M-305, se proyecta un sector residencial de uso global, denominado SUS-R1'Cueva del Fraile', con una combinación de viviendas unifamiliares y multifamiliares. Se incluyen dotaciones públicas y una franja verde perimetral que conecta la ciudad con el entorno rural, dando continuidad a la red de caminos rurales que se prolongan más allá de la zona verde perimetral.

- En el arco sur, se completa la estructura urbana consolidada mediante el desarrollo de dos ámbitos residenciales. Estos proyectos tienen como objetivo suturar las áreas inacabadas y garantizar la continuidad formal de las edificaciones y de la misma manera conecta la ciudad con el entorno rural, dando continuidad a la red de caminos rurales.

Crecimiento de actividades económicas:

- Al sur del municipio, el plan propone la expansión de áreas destinadas a actividades industriales, logísticas y terciarias. Estas zonas se conectan físicamente con las áreas industriales ya existentes, mejorando la oferta de servicios y evitando desplazamientos innecesarios a otros municipios. Estas áreas también tendrán en cuenta las limitaciones impuestas por la red viaria y las áreas protegidas, promoviendo un equilibrio entre el desarrollo económico y la protección ambiental. Se proyectan dos sectores denominados SUS-AE1 y SUS-AE2.

Dotaciones y Equipamientos

El plan establece nuevas áreas de equipamientos de localización de las redes generales en puntos clave del municipio, como las intersecciones de las carreteras M-320, M-305 y M-324, asegurando así que el crecimiento urbano futuro disponga de las infraestructuras sociales necesarias. Estas dotaciones incluirán áreas para actividades culturales, educativas y deportivas, con suficiente espacio para futuras ampliaciones.

Protección de Bienes y Suelos

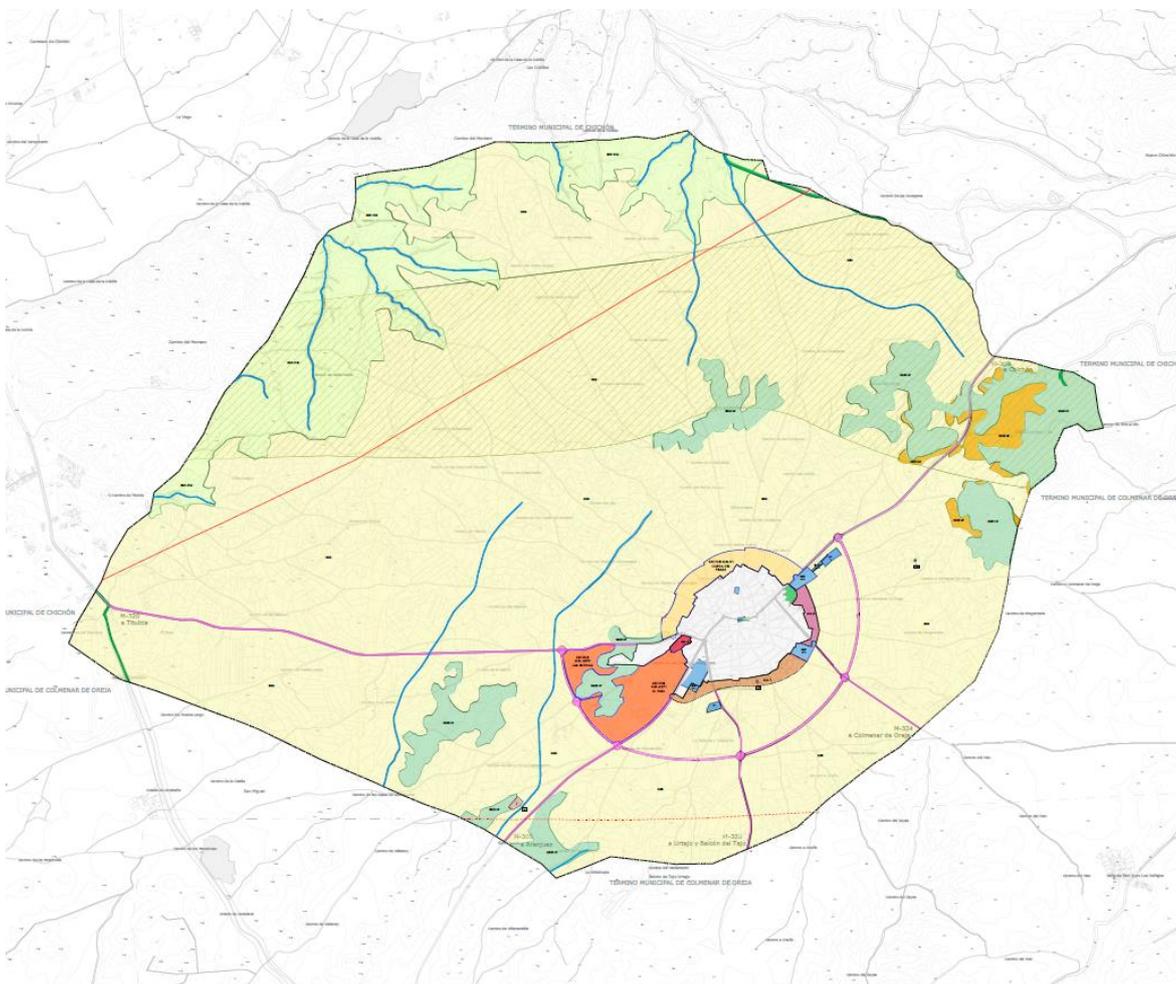
Una parte significativa del territorio de Villaconejos presenta valores medioambientales protegidos, que el PGOU respeta y preserva. Además, el plan propone medidas de conservación del patrimonio histórico y cultural del municipio, incorporando el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, asegurando así la protección de edificios catalogados y áreas de interés arqueológico y etnográfico.

Desarrollo del Medio Rural

El plan también presta especial atención al desarrollo del sector agropecuario, fomentando la creación de huertos locales y mercados de proximidad. Estas iniciativas buscan mejorar el ecosistema urbano y promover la biodiversidad, contribuyendo a la dinamización de la comunidad local.

Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento

En cuanto a las infraestructuras, se prevén ampliaciones en las redes de abastecimiento y saneamiento, alineadas con las proyecciones de crecimiento del municipio. Se contempla la creación de un anillo perimetral para la red de abastecimiento y la separación de las redes de saneamiento y pluviales, con la capacidad de soportar futuras expansiones industriales.



Ordenación del Suelo y Categorías

El PGOU clasifica el suelo del municipio en diferentes categorías, conforme a la legislación vigente. Las principales son:

- **Suelo urbano consolidado:** incluye el casco urbano actual y áreas residenciales e industriales existentes.

El Plan prevé intervenciones puntuales de mejora y de regeneración urbana en zonas urbanas consolidadas mediante actuaciones aisladas o asistemáticas. Estas actuaciones tienen como objetivo específico mejorar la infraestructura urbana, en particular dirigidas a liberar espacio para peatones generando plazas y zonas verdes y mejorar la accesibilidad

y la conectividad peatonal en áreas estrechas con el fin de fomentar una movilidad más eficiente y segura.

ACTUACIONES AISLADAS		
Identificación	Localización	Longitud
AS-1	Calle de Santa Ana, entre C/León y C/Iglesia	195 ml
AS-2	Calle Ocaña, entre C/ Soledad y C/ del Pintor Oliva	410 ml

- **Suelo urbano no consolidado:** corresponde a ámbitos de actuación para completar el desarrollo residencial e industrial en áreas no completamente urbanizadas.

AMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
Identificación	Superficie m ² s	Aprovechamiento			Usos		
		m2c	Nº Viv	Global	Residencial	Terciario	Otro
AA-1	95.725,74	0,40	287	Res	90%	10%	
AA-2	44.657,74	0,40	135	Res	90%	10%	
Total	140.383,48	-	421				

Identificación	Superficie m ² s	m2c	Nº Viv	Usos		
				Industrial	Terciario	Otro
AA-3	12.757,60	0,45	-	Ind	100%	

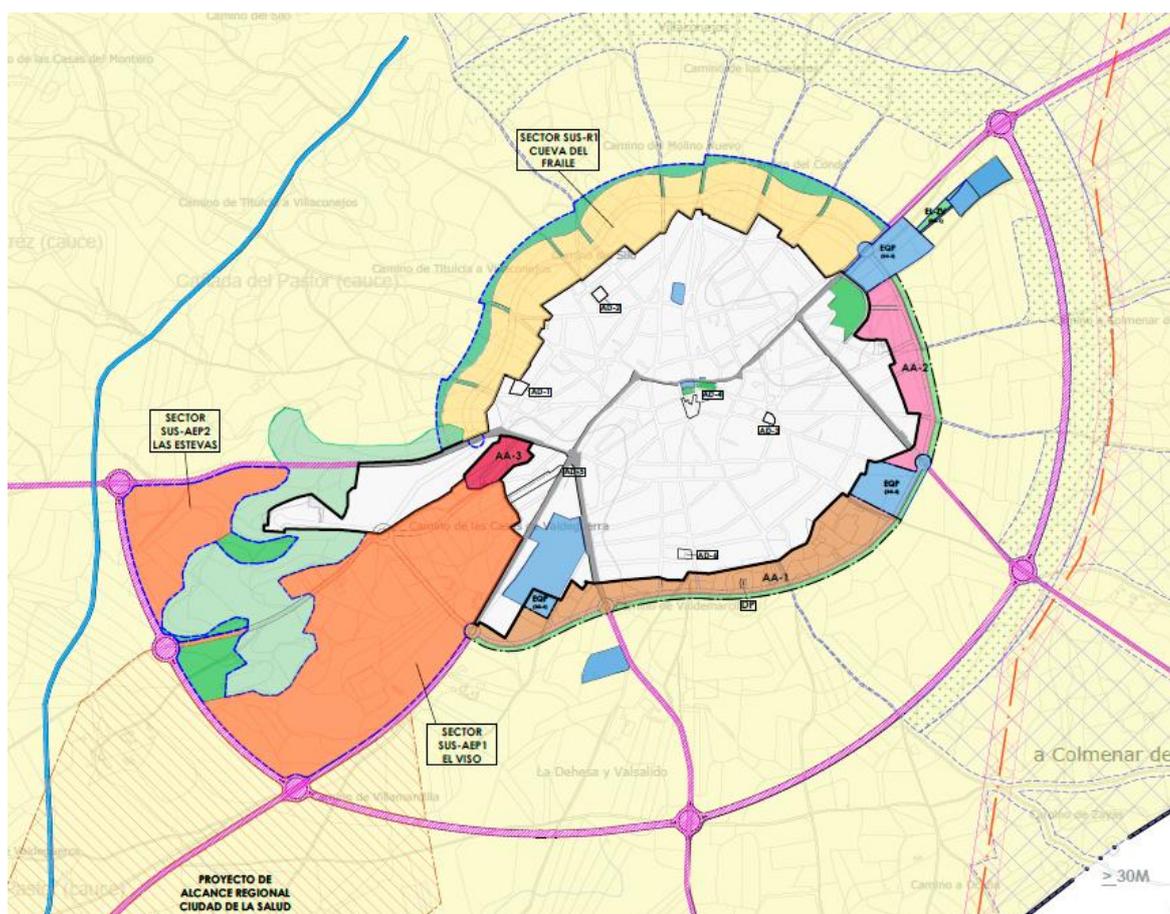
- **Suelo urbanizable sectorizado:** destinado tanto a usos residenciales como a actividades económicas.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE								
Identificación	Superficie m ² s	Aprovechamiento			Usos			
		m2c	Nº Viv	Global	Res	AE	Terciario	Otro
SUS-R1	224.559,64	0,35	561	Res	90%	-	10%	-
SUS-AE1	292.003,30	0,45	-	AE	-	70%	30%	-
SUS-AE2	84.277,16	0,45	-	AE	-	70%	30%	-
Total	600.840,1	-	561					

- **Suelo no urbanizable de protección:** engloba áreas con valores naturales que deben preservarse, como hábitats de interés comunitario, montes preservados, cuencas hidrográficas y vías pecuarias.

Actuaciones Territoriales

El plan también aborda la previsión de dos proyectos de alcance regional: una planta solar fotovoltaica y la 'Ciudad de la Salud y la Innovación'. Ambos proyectos son compatibles con el desarrollo sostenible y el respeto por el entorno natural y urbano de Villacanejos. Además, se prevé la implementación de medidas para mejorar el paisaje, con la creación de alamedas y filtros verdes, y asegurar complementariamente la seguridad de los colectivos más vulnerables.



Gestión del Plan

El PGOU incluye una serie de medidas para asegurar la ejecución efectiva del plan, tanto en áreas residenciales como industriales. La gestión se realizará principalmente mediante el sistema de compensación privado, y se promoverá la flexibilidad en el uso de los terrenos industriales, con el fin de atraer inversiones y mejorar la oferta de empleo en el municipio.

Vivienda y Protección Pública

El plan prevé la construcción de nuevas viviendas, incluyendo un porcentaje significativo destinado a viviendas de protección pública, con el objetivo de atender a la población más vulnerable y, en particular, a los jóvenes del municipio. Se espera que el crecimiento residencial permita la creación de comunidades con servicios comunes y actividades recreativas, mejorando la calidad de vida de los habitantes.

Criterios de Ordenación y Homogeneización

Uno de los aspectos clave del Plan General es la homogeneización de los usos del suelo, especialmente en suelo urbanizable. De acuerdo con la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (LSCM), la ordenación pormenorizada de los usos del suelo se rige por coeficientes de referencia que establecen relaciones de ponderación entre los distintos usos. Estos coeficientes, permiten un equilibrio entre los diferentes objetivos urbanísticos y garantizan que la urbanización se desarrolle de manera eficiente y coherente con los principios del Plan.

El uso residencial está sujeto a coeficientes que ponderan la densidad de vivienda y su relación con otras actividades, como el comercio y las actividades económicas. Esto asegura que, en las áreas destinadas principalmente a la vivienda, también se mantenga un equilibrio adecuado con los servicios y oportunidades de empleo, evitando la creación de zonas monofuncionales.

USO RESIDENCIAL			
1. Suelo Urbano Consolidado Residencial			
Viviendas existentes		1.399	Viv.
Total, Parque Actual		1.399	Viv.
Capacidad Remanente Suelo Residencial Urbanizado			
CA Casco Antiguo		9	Viv.
E-1 Ensanche Grado 1		140	Viv.
E-2 Ensanche Grado 2		220	Viv.
IA-1 Industrial -Almacén Grado 1		21	Viv.
Total, capacidad Remanente Residencial		125*	Viv.
2. Suelo Urbano No Consolidado Residencial			
Ámbito de actuación 1	9,57 ha	287	Viv.
Ámbito de actuación 2	4,46 ha	134	Viv.
Total, Suelo Urbano No Consolidado		421	Viv.
Total, Suelo Urbano		1.945	Viv.
3. Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial			
S-R1 Cueva del Fraile	22,46 ha	561	Viv.
TOTAL, RESIDENCIAL PLAN GENERAL		2.506	Viv.
USO ACTIVIDADES ECONOMICAS/TERCIARIAS Y DOTACIONALES			
1. Suelo Urbano Consolidado			
IA-1 Industrial-Almacén		0,53	ha
IA-2 Industrial-Almacén		0,95	ha
Total, Suelo Urbano Consolidado Actividades Económicas		1,48	ha
2. Suelo Urbano No Consolidado			
Ámbito de actuación 3		1,28	ha
Total, Suelo Urbano No Consolidado Actividades Económicas		1,28	ha
Total, Suelo Urbano Actividades Económicas		2,75	ha
SUELOS URBANIZABLES DEL PLAN GENERAL			
Suelo Urbanizable Residencial SUR-R1 "La Cueva del Fraile"		22,46	ha
Total, Suelo Urbanizable Residencial		22,46	ha
Suelo Urbanizable Actividades Económicas SUR-AEP1 "El Viso"		29,2	ha
Suelo Urbanizable Actividades Económicas SUR-AEP2 "Las Estevas"		8,4	ha
Total, Suelo Urbanizable Actividades Económicas		37,6	ha
Total, Suelo Urbanizables		60,06	ha

*El calculo realizado en el apartado 4.2 Ordenanzas vigentes – estimación de vivienda, del Capítulo IV. Análisis del Planeamiento Vigente – I. Documentación Informativa.