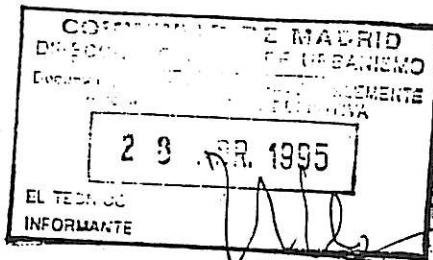


PARTE I
MEMORIA INFORMATIVA



MADRID, 8 JUN. 1995
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

EL Jefe DEL SERVICIO DE
ACTUACIONES URBANISTICA
Y DESARROLLO SUSTENTABLE
(Decreto 15/1995, de 15 de Mayo de 1995, B.O.C.M. 5-5-1995)



MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

Junto con los Planos de Información, esta Memoria constituye el documento de Información Urbanística, a través del cual se recogen y analizan los datos referentes al estado actual del territorio que abarca el término municipal de Villamanta.

Se establece para el análisis una doble línea, de una parte los Núcleos de Población, y de otra el Medio Físico.

A.- Núcleos de población.

Dentro de esta apartado se analizan los siguientes aspectos:

- Descripción general.
- Las Normas Subsidiarias de 1976.
- Características de la población.
- Actividades básicas y complementarias.
- Ocupación del espacio.
- Localización y caracterización de áreas de interés urbanístico.
- Capacidad de transformación renovación de la trama urbana y las tipologías tradicionales.

B.- Medio Físico.

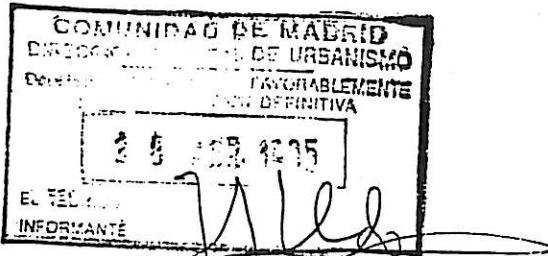
- Aptitudes del suelo.
- Fragilidad para soportar ciertos usos y su definición.
- Conflictos entre protección del medio e implantación de nuevos usos.
- Censo de construcciones.

Las conclusiones que se extraen de la Información Urbanística permiten establecer un diagnóstico de la realidad municipal que, junto a las directrices generales de Política Territorial de la Comunidad, determina los objetivos y criterios de Planeamiento que rigen la Revisión de las Normas Subsidiarias de Villamanta.

2. MEDIO FÍSICO

2.1 Clima, relieve, litología.

El municipio de Villamanta de 6.357 Has se encuentra situado en la comarca



suroccidental de la Comunidad de Madrid, su clima es característico del tipo Mediterráneo templado seco, con temperaturas medias anuales de 15°C y períodos libres de heladas de seis meses al año.

Geológicamente se encuentra el municipio mayoritariamente encuadrado en el Mioceno, a excepción de un pequeña zona al sur que es de origen cuaternario.

Litológicamente todo el término se encuentra sobre las arcosas.

El régimen hídrico presenta déficits importantes durante el verano, perteneciendo a la cuenca fluvial del río Alberche. El municipio es atravesado de este a oeste por el Arroyo Grande.

2.2. Aptitudes del suelo.

Como se indicaba en la descripción general (apartado 2.1 de esta Memoria), el término municipal tiene una superficie de 6.357 Has.

En los datos ya aportados sobre la distribución superficial de aprovechamientos se observa como el 40% del término está dedicado a labores agrícolas, otro 38,7% se dedica a pastizales, estando dedicado a diversas plantaciones el 15,8%.

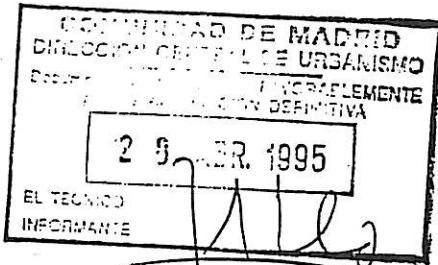
Junto a esta distribución se ha realizado un reconocimiento sistemático del territorio. En ellos se delimitan los siguientes usos básicos:

- P. Pastizal
- C. Cereal
- M.B. Monte Bajo
- V. Viñedo
- O. Olivar
- F. Frondosas
- E. Encinar
- R.C. Repoblación de Coníferas

De esta forma se pormenorizan las aptitudes del territorio y se obtiene una base fiable para poder delimitar las distintas categorías del suelo no urbanizable, en especial el suelo de especial protección.

Los distintos usos básicos del territorio se localizan sobre dos unidades ambientales:

- Cultivos de secano sobre arcosas del mioceno.
- Plantaciones más o menos dispersas sobre cultivos de secano o roturaciones recientes sobre arcosas del mioceno.



La fragilidad del segundo ecosistema hace que sean incompatibles con él los usos que modifiquen las condiciones naturales de los terrenos. Tanto los usos necesarios de servicios o interés público, como los que en virtud de la aplicación de las Normas Subsidiarias sean permitidos deberán garantizar la conservación del ecosistema minimizando los impactos sobre el mismo. Para conseguir este objetivo se redactará una normativa específica.

Características territoriales de importancia en el municipio son: el cauce Fluvial del Arroyo Grande que recorre el municipio en dirección este-oeste, para desembocar en el río Alberche en el término vecino de Aldea del Fresno; la Cañada Real Segoviana que lo atraviesa en dirección norte-sur, y que a su paso por el núcleo principal de población genera un importante sistema general de comunicación, por último como infraestructura viaria de mayor importancia destaca las carreteras de Navalcarnero a Aldea del Fresno (M-507).

3. NÚCLEOS DE POBLACIÓN

3.1 Descripción general

Villamanta está situada en la zona sur-occidental de la Comunidad de Madrid, tiene una extensión de 6.357 Ha. Es limítrofe con los municipios madrileños de Villamantilla, Villanueva de Perales y Sevilla la Nueva al Norte; Navalcarnero al Este y Aldea del Fresno al Oeste; por último y al Sur linda con Méntrida de la provincia de Toledo.

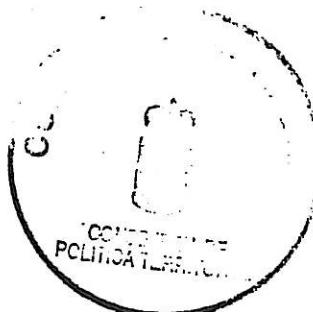
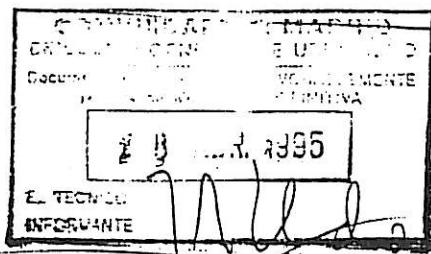
En el término municipal existen cuatro núcleos de población; el núcleo principal y las urbanizaciones de "Los Olivos", "Jirfa" y "La Malpuesta".

El núcleo principal está formado por el Casco antiguo de Villamanta al que se han ido añadiendo, fundamentalmente en los últimos años, diversas colonias de viviendas unifamiliares de primera y segunda residencia. Todo el núcleo principal se articula a lo largo de la carretera M-507, de Navalcarnero a Aldea del Fresno. El Casco Antiguo se localiza al norte de dicha carretera y los nuevos crecimientos están entre dicha vía y el Arroyo Grande, que es el principal cauce fluvial que recorre el término municipal. Cruzando el arroyo también se ha desarrollado en torno a la antigua estación del ferrocarril una pequeña colonia similar a las anteriores.

Dicha carretera M-507, se convierte así mismo en el nexo de unión del resto de núcleos (Los Olivos, Jirfa y la Malpuesta). Los tres asentamientos surgen como pequeñas parcelaciones en suelo rústico en los años sesenta y setenta, sin garantizar unas correctas condiciones de urbanización, siendo aún en la actualidad deficitarias.

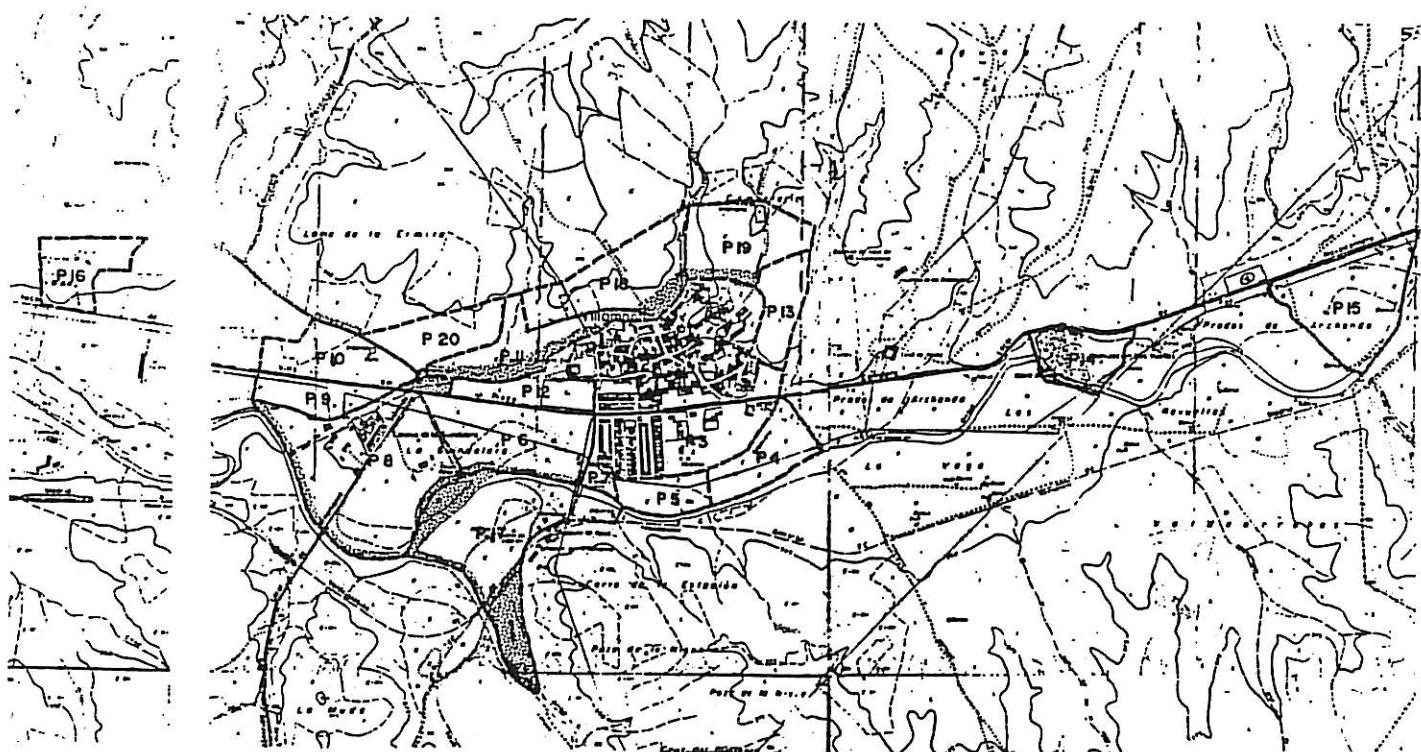
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia concuerda fielmente con el original.

En Villamanta, 11 JUL 2007
LA SECRETARIA,



3.2 Los núcleos en las Normas Subsidiarias de 1976.

La estructuración de núcleos descrita es la que se recogió en las Normas que se revisan, y que puede observarse en plano adjunto:



Las Normas Subsidiarias vigentes recogían en su clasificación de suelo urbano 17 polígonos, de los que sólo P1 y P2, correspondientes al Casco antiguo estaban plenamente consolidados; el P3 y P4 parcialmente, y el resto con desarrollos muy incipientes. Como polígonos de Reserva Urbana (Suelo Apto para Urbanizar) se clasificaron tres, P18, P19 y P20.

11. AGENCIA: Para hacer constar que la

Actualmente se encuentran prácticamente consolidados los polígonos: P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P12 y P13.

Villanueva, 11 JUL 2007

~~LA SECRETARIA.~~



Esta clasificación de suelo ha servido para concentrar el crecimiento de los núcleos ya descritos, pero dado la inexistencia de una ordenación global el desarrollo ha sido bastante anárquico.

Se ha producido un paulatino relleno de los distintos polígonos existentes entre la carretera y el arroyo Grande, en unos casos mediante la redacción de estudios de detalle y en otros simplemente parcelando las distintas fincas y construyéndolas. Pero en ningún caso se ha redactado el Plan Especial que prevean las Normas.

En el resto de los polígonos situados al Norte del Barranco del Caño, sin embargo, no se ha producido ese relleno paulatino debido a dos circunstancias:

- La clasificación de gran parte del Polígono nº 11 del Suelo Urbano como zona verde, sin especificarse el sistema de gestión para su obtención.
- La clasificación de los Polígonos nº 18, 19 y 20 como de Reserva Urbana, lo que suponía la redacción de los correspondientes Planes Parciales, que han supuesto un freno para el tipo de desarrollo que se registraba en los restantes polígonos.

Un intento de solucionar estos problemas concentrados en la zona norte del núcleo principal fue la iniciativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, que a través de C.O.P.L.A.C.O., y en el año 1979 inició la redacción de los Planes Parciales correspondientes a los tres polígonos aludidos, así como la de los Planes Especiales correspondientes a los Polígonos nº 11 y 12 del Suelo Urbano.

3.3 Datos socio-económicos

Los datos obtenidos del Anuario Estadístico del 92 referentes a Villamanta son los siguientes:

Población

Población de derecho. Padrón 1.986 y censo de 1.991

1986			1991		
Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
1061	546	515	1205	606	599

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación concuerda plenamente con el original

En Villamanta, 11 JUL 2007
Firma: 
F. J. M. SECRETARIA,

Población de derecho. Rectificaciones del Padrón

CONSEJERÍA DE
POLÍTICA TERRITORIAL

1984	1985	1987	1988	1989	1990	1992
1000	1020	1075	1065	1070	1095	1227

Densidad de población:

1970	1975	1981	1986	1991
16,1	14,5	15,2	16,8	19,0

Movimiento natural de población

1989			1990		
Nacimientos	Matrimonios	Defunciones	Nacimientos	Matrimonios	Defunciones
14	7	12	11	4	13

MERCADO DE TRABAJO.

Estructura de la población activa (1975) y ocupada (1981,1986) por sectores económicos.

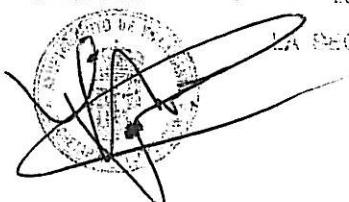
1975 Población Activa			
Agricultura	Industria	Construcción	Servicios
20,7	18,9	32,8	27,6

1981 Población Ocupada			
Agricultura	Industria	Construcción	Servicios
20,6	29,4	22,5	27,5

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia concuerda fielmente con el original.

En Villanueva - 11 JUL 2007

LA SECRETARIA,





1986 Población Ocupada			
Agricultura	Industria	Construcción	Servicios
17,5	30,1	15,7	36,7

Población inactiva por clase de actividad (1986)

Total	Retirados, jubilados y pensionistas	Escolares Estudiantes	Labores del hogar	Incapacitados permanentes para el trabajo	Otros inactivos
652	115	211	252	13	61

Paro registrado en el mes de marzo

1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
59	52	79	53	76	67	62	69

SECTOR AGRARIO

Número de explotaciones, parcelas unidades ganaderas y unidades de trabajo-año (1989).

Nº explotaciones	Nº de parcelas	Unidades ganaderas	Unidades trabajo-año
136	589	688	56

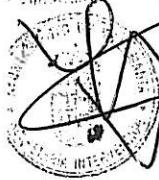
Superficie total de las explotaciones agrarias por su aprovechamiento (1989). (Hectáreas).

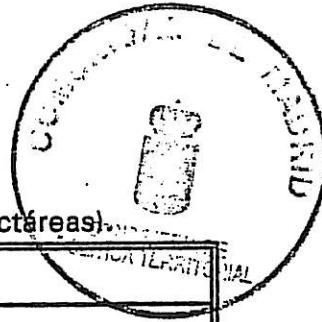
Sup. Total	Tierras labradas	Tierras no labradas		
		prados, praderas y pastizales	Especies arbóreas y forestales	Otros
6.753	2.367	11	91	4.284

INFORMACIÓN: Para hacer constar que la presente fotocopia concuerda fielmente con el original.

11 Jul 2007

LA SECRETARIA,





Superficie agrícola utilizada por régimen de tenencia (1989). (Hectáreas)

Superficie agrícola utilizada	Régimen de tenencia		
	Propiedad	Arrendamiento	Aparcería
2.379	2.061	276	42

Ganadería (1989). (Unidades de ganado)

Total	Ovinos	Caprinos	Bovinos	Porcinos	Equinos	Aves
688	429	51	106	72	1	29

INDUSTRIA Y ENERGÍA

Personas ocupadas en establecimientos activos por ramas de actividad (1991).

Total	Energía y Agua	Industria básica	Transf. de metales	Otras industrias manufac.
53	1	6	8	38

Establecimientos activos por nivel de empleo (1991)

Total	Nivel de empleo				
	1-19	20-49	50-99	100-499	> 500
10	9	1	0	0	0

Personas ocupadas en establecimientos activos por nivel de empleo (1991)

Total	Nivel de empleo				
	1-19	20-49	50-99	100-499	> 500
53	28	25	0	0	0

DILIGENCIA: Para hacer constar que la
propiedad anteriormente mencionada
correspondiente a la persona

11 JUL 2007

ESTADÍSTICA



Consumo de energía eléctrica.

1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
2238	1855	2513	2666	2745	2670	2997 MWH

VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

Edificios y complejos de edificios por destino (1990).

Total	Edificios destinados exclusivamente o principalmente a vivienda familiar	Edificios y complejos de edificios no destinados exclusivamente o principalmente a vivienda	Destinadas a vivienda colectiva
453	424	27	2

Viviendas familiares, clasificados por tipo en 1981 y 1991.

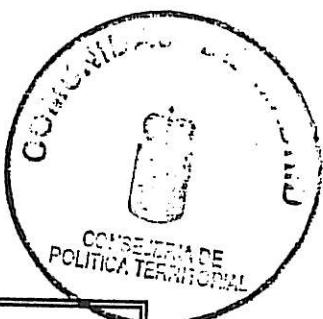
1981			
Viviendas familiares			
Total	Ocupadas		Desocupadas
	Principales	Secundarias	
734	256	392	86

1991				
Viviendas familiares				
Total	Ocupadas		Desocupadas	Otras
	Principales	Secundarias		
324	345	465	104	7

DIRECCIÓN: Para hacer constar que la presente información es correcta de acuerdo con el que figura.

Barcelona, 11 JUL 2007


DIRECCIÓN
CONSELLERIA DE CULTURA
CONSELLERIA DE CULTURA



Unidades urbanas y valores catastrales

UNIDADES URBANAS			
1987	1988	1989	1990
1038	1050	1035	1039

VALOR CATASTRAL (Millones de pesetas).			
1987	1988	1989	1990
1938,8	1996,8	2049,2	2167,4

TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Vehículos de transporte público por carretera por tipo de servicio (1991).

Total	Transporte de viajeros		Transporte de mercancías	
	Turismos	Sector Privado	Sector Público	
23	1	20	2	

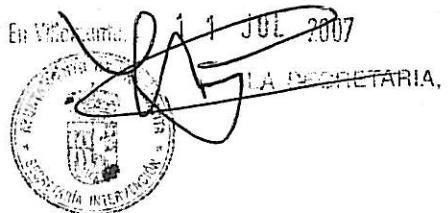
Líneas y facturación telefónica

LINEAS							Facturación (miles de pts.)		
1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1989	1990	1991
382	397	424	447	486	544	575	37140	40682	48471

RESPECTO A LA POBLACIÓN

Estos datos caracterizan a Villamanta como un municipio estabilizado en la población permanente, y donde los aumentos de población de temporada estarán en relación con la oferta de segunda residencia.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la **Respecto a la población de temporada que se localiza fundamentalmente en las distintas colonias de viviendas unifamiliares, puede alcanzar los 1.500 habitantes.** con el original.





En esta situación no debe considerarse el factor poblacional como determinante a la hora de establecer previsiones de cara a las propuestas de ordenación, aunque sí tener en cuenta dicha caracterización.

RESPECTO A LAS ACTIVIDADES BÁSICAS Y COMPLEMENTARIAS

Villamanta es un claro exponente de los pequeños municipios de la comarca suroccidental de la Comunidad de Madrid. Su clara vocación agropecuaria se ha ido transformando en una economía mixta donde cada vez tiene mayor peso el sector de la construcción, vinculado casi exclusivamente a la edificación de segunda residencia.

Esta dualidad de actividades no está acompañada de un equilibrado desarrollo de las actividades primarias, produciéndose, de hecho, un abandono paulatino de las mismas en aras de las actividades constructivas, que tampoco se han acompañado del desarrollo del sector de servicios. Este último se ha incrementado en el núcleo principal, pero no en los nuevos crecimientos.

Dentro de estas características de la actividad económica en el municipio la industria tiene un escaso peso al margen de la construcción.

Esta situación general está concentrando excesivamente los esfuerzos en el sector de la construcción olvidando una conveniente diversificación.

Al margen de la actividad constructora, el sector secundario de la economía se reduce a la existencia de dos industrias dedicadas a la fabricación de embutidos y otras dos dedicadas a la confección de textiles.

El sector de la construcción domina las actividades industriales en el municipio, aunque sin empresas de tamaño mediano o grande, siendo todas ellas de tamaño pequeño.

La inmensa mayoría de las actividades terciarias se encuentran concentradas en el núcleo principal a lo largo de la travesía de la M-507, y en torno a la plaza del Rey Juan Carlos.

3.4 Ocupación del espacio.

3.4.1. Formas de ocupación, tipologías.

Como ya se ha indicado en esta Memoria Informativa, existen dentro del municipio cuatro núcleos de población: el principal y los de "Los Olivos", "Jirfa" y "La Malpuesta".

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotografía fue efectuada debidamente
en la fecha indicada.



A. Núcleo principal

Dentro del núcleo principal coexisten el Casco consolidado con los nuevos crecimientos (el barrio del Obispo García Gascó y las colonias más recientes de viviendas de segunda residencia). La cuantificación de superficies y usos del núcleo se hace en la Memoria Justificativa de la Ordenación.

Respecto al origen del asentamiento, los informes arqueológicos emitidos por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, vienen a apoyar la hipótesis de que el núcleo principal se halla sobre la villa romana Mantua Carpetanorum. De ahí la importancia de los restos arqueológicos que se han detectado en la zona, y que influyen muy determinantemente en la elaboración de las Normas.

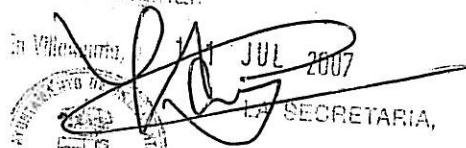
El Casco consolidado como asentamiento de carácter agropecuario se localiza sobre una ladera orientada al mediodía. Su estructura urbana está configurada por distintas calles en dirección este-oeste, que marcan la definición longitudinal del asentamiento. A estas calles se superponen, transversalmente, otro sistema de vías en dirección norte-sur de pendiente más acusada.

Dentro de este esquema destaca la plaza de Juan Carlos I como espacio central donde confluyen las principales calles. Los límites del casco son: al norte el Barranco del Caño, al este la Cañada Real Segoviana, al sur (con límites más indefinidos) la travesía de la carretera M-507 y al oeste los nuevos crecimientos dispuestos entorno a las calles de Mantua Carpetana y Veintiuno de Octubre.

Se configura el casco con edificación configurando manzana cerrada. En el espacio central (Plaza de Juan Carlos I, calles de García Gascó, Virgen del Socorro, etc) se localizan los edificios y elementos de mayor interés. Entre ellos se destaca la iglesia parroquial de Santa Catalina que fue incoada Monumento por Resolución en 1983, el día cinco de abril, y que puede adscribirse a los siglos XVI y XVII su época de construcción.

El espacio central descrito (plaza, vías longitudinales y transversales), genera una parcelación con poco frente de fachada y, por tanto, un tipo arquitectónico en el que se colmata la parcela con la edificación. No existen espacios libres ligados a las actividades productivas, desarrollándose la edificación de forma compacta en una o dos plantas con uso residencial mayoritario en todo el edificio. La planta baja se dedica a otras actividades, comerciales y de servicios, en función de su localización.

DILIGENCIA: Por la presente fórmula consta que la presente foto se transforma en la originalmente con el original.

En Villanueva, 11 JUL 2007
LA SECRETARIA,

PUEBLO DE VILLANUEVA
DE LA REINA
DIRECCION
DE
POLITICA TERRITORIAL



Así mismo en las traseras de las manzanas centrales y, por supuesto en las restantes, la parcelación se amplía para dar paso a una edificación de carácter mixto que pueda denominarse vivienda agropecuaria, donde se mezclan la vivienda familiar, en edificios de una o dos plantas, y otras construcciones ligadas a las explotaciones agropecuarias como almacenes y establos, todas ellas ligadas por espacios libres de parcela.

Como características constructivas más destacables de la edificación tradicional en el casco consolidado son el uso de los muros de fábrica (tapial, ladrillo, mampuesto y fábricas mixtas), y las cubiertas inclinadas de teja curva. Son de especial interés las casas ejecutadas en fábrica de ladrillo a finales del siglo XIX y principios del siglo XX. No obstante predominan los enfoscados y encalados en tonos blancos y ocres que caracterizan la escena urbana de Villamanta. Estas características generales se ven desvirtuadas por puntuales renovaciones que no han respetado tipológica ni volumétricamente la edificación tradicional que las rodea.

El resto del núcleo principal está constituido por una serie de promociones de los años cuarenta y cincuenta de viviendas desarrolladas en una planta, y distintas colonias de viviendas de segunda residencia más recientes. Las primeras respetan las constantes constructivas antes definidas en el casco consolidado. La parcelación es muy regular y menuda y dando lugar a unas zonas muy características, en torno a las calles General Mola y Agustín García, se desarrollan al sur del casco consolidado apoyadas en el eje que forma la travesía de la carretera de Navalcarnero a Aldea del Fresno.

A partir de este eje se han ido edificando las distintas colonias de viviendas de segunda residencia, que constituyen el resto de edificaciones del núcleo principal, se apoyan tanto en la carretera como en distintas vías transversales. La discontinuidad de muchas de estas vías hace que la trama urbana sea desarticulada, abundando las calles cortadas en fondo de saco. Ello es lógico si se entiende que el desarrollo de dichas colonias ha sido autónomo, sin un esquema general de referencia.

Tipológicamente son viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, de una o dos plantas y parcelas que oscilan entre los 250 y 500 metros cuadrados. Constructivamente han introducido nuevos materiales como la pizarra en las cubiertas que contrasta fuertemente con los colores y texturas predominantes en el núcleo. La utilización del espacio libre de las parcelas por jardinería ornamental y usos asociados a la segunda residencia como las piscinas, también produce contrastes fuertes en las zonas de contacto con el casco consolidado, especialmente en la calle José Aracil, muy cercana, en la zona este, a la calle de la Iglesia que junto a la de José García Núñez (su prolongación hacia la Plaza de Juan Carlos I) forman el espacio central del casco.



La localización de estos desarrollos viene definida por la aludida carretera de Navalcarnero a Aldea del Fresno y el arroyo Grande, con un eje transversal de importancia que es la carretera a Métrida. Al sur del arroyo Grande se desarrolla una colonia similar en el descansadero de la Cañada Real Segoviana, junto a la antigua línea férrea de Madrid-Almorox. Tiene las mismas características constructivas y tipológicas que el resto de colonias.

B. Núcleos exteriores

Son tres pequeñas urbanizaciones de vivienda de segunda residencia que responden a las mismas características definidas para las colonias existentes en el núcleo principal.

Su localización sobre las márgenes de la carretera Navalcarnero a Aldea del Fresno es un rasgo común a las tres. Los Olivos y Jirfa se sitúan entre aquélla y el Arroyo Grande, y la Malpuesta al Norte de la carretera.

Se detectan en los tres núcleos deficiencias en la urbanización, dificultad en los acceso y las lógicas servidumbres que impone la parcelación realizada sobre fincas rústicas.

3.4.2 Usos, Localización.

El carácter temporal de la segunda residencia es la característica del uso de las colonias del núcleo principal y de las urbanizaciones exteriores.

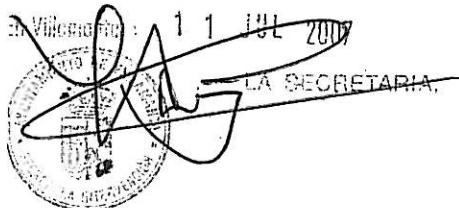
Es en el núcleo principal donde aparece una mayor diversidad de usos, la residencia es permanente y en muchos casos asociada a distintos locales y usos. Estas distintas situaciones se observan en el plano nº 1 de información. Tiene especial relevancia observar como los espacios urbanos colectivos, (equipamientos, servicios urbanos o espacios libres), se localizan en el espacio central del casco, a lo largo de la travesía y en los terrenos de la Cañada Real Segoviana junto al arroyo Grande.

3.4.3 Localización y caracterización de áreas de interés urbanístico.

Las áreas de mayor interés urbanístico ya se han venido mencionando a lo largo de los apartados anteriores, y se pueden sintetizar en:

- El área de mayor interés urbano lo constituyen la calle José García Núñez y su continuación en calle de la Iglesia. Este eje asocia los espacios de mayor valor ambiental del casco consolidado que son; el atrio de la Iglesia de Santa Catalina, Plaza de la Constitución y Plaza de Juan Carlos I. Es en este espacio donde se concentran los edificios y elementos de mayor valor histórico y arquitectónico.

DILIGENCIA: Página 11 de 12. Se adjunta una fotografía de la Plaza de la Constitución y Plaza de Juan Carlos I. Es en este espacio donde se concentran los edificios y elementos de mayor valor histórico y arquitectónico.





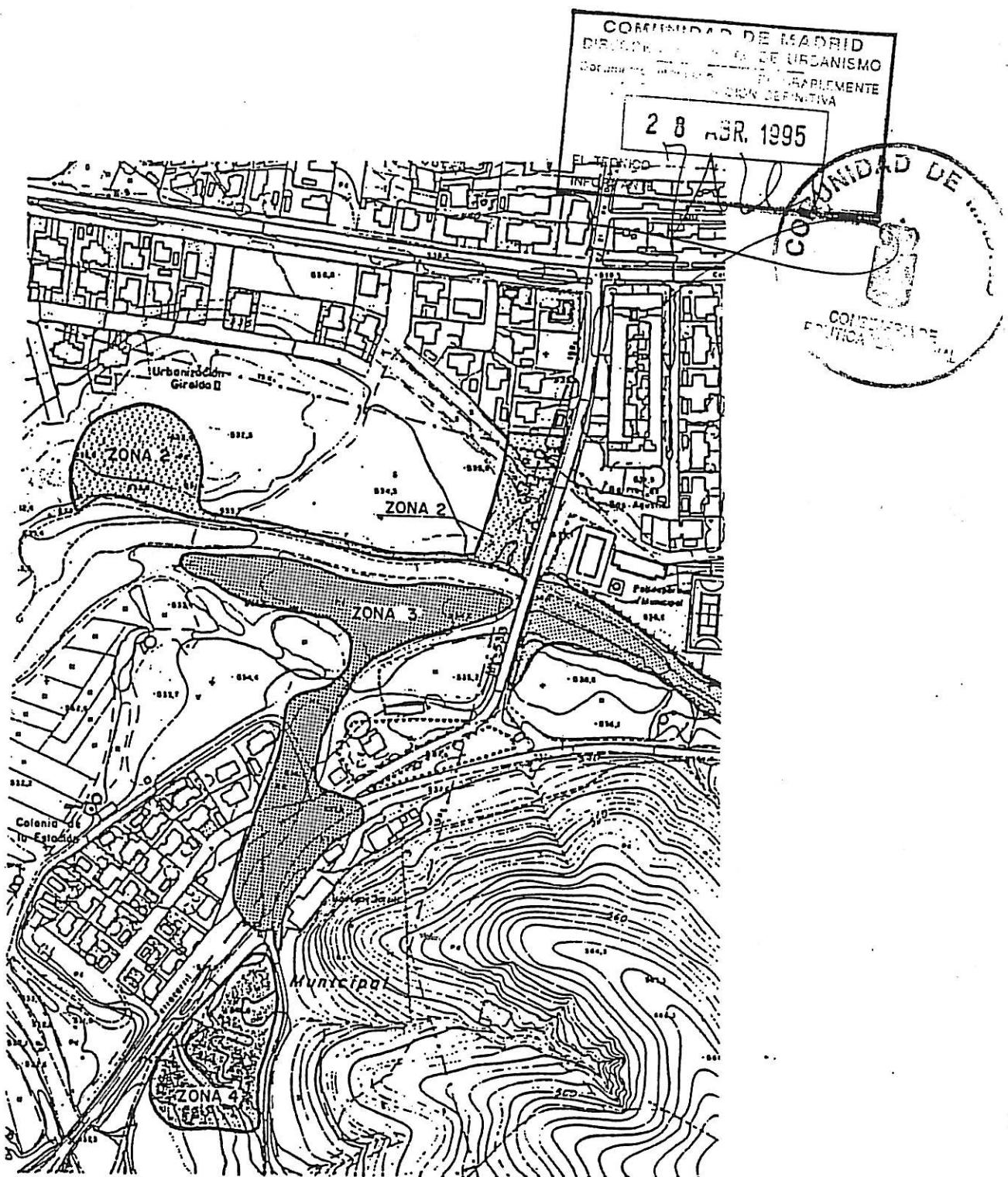
- Con un carácter completamente distinto al área antes descrita, destaca la zona del arroyo Grande donde la concentración de equipamientos sobre los terrenos de la cañada se ha visto complementada con la ejecución de las obras de recuperación de las márgenes. Dichas obras las llevó a cabo la Comunidad de Madrid a través de la Consejería de Cooperación, y consistió en la ordenación y ajardinamiento de importantes áreas en ambas márgenes del arroyo que une a la comunicación por el Puente, una nueva pasarela peatonal. Estas actuaciones convierten la zona en el lugar de paseo y esparcimiento de mayor entidad del núcleo principal.

- Por último y por su importancia respecto a la localización de servicios destaca el espacio vinculado a la travesía de la carretera Navalcarnero a Aldea del Fresno. En ella se produce la transición tipológica de la construcción del casco consolidado a las colonias de viviendas familiares, y se han localizado los mencionados servicios, según se observa en el plano nº 1 de información.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia concuerda fielmente con el original

En Villanueva 11 JUL 2007

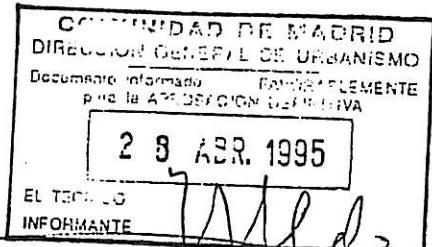
LA SECRETARIA,



DILIGENCIA: Para hacer constar que la
Proyecto de recuperación de márgenes
 presenta la documentación definitiva
 con el original.

En Madrid, a 11 JUL 2007

LA SECRETARIA,



3.4.4 Capacidad de transformación de la trama urbana y tipologías tradicionales

El abandono de las actividades agropecuarias, o la transformación de las mismas, ponen en crisis el modelo estructural del núcleo principal, y así se han producido algunas renovaciones puntuales que suponen cambios tipológicos y volumétricos de carácter negativo y cuyo ejemplo más significativo es el bloque de hasta cuatro alturas edificado entre las calles de José Antonio y General Mola.

La capacidad de transformación y renovación del Casco consolidado en su trama urbana y en su tipología edificatoria, reside en la adecuación de los posibles nuevos usos a un viario concreto que se mantiene, y a un tipo edificatorio definido en manzana cerrada.

A esta premisa inicial hay que añadir las posibilidades espaciales que otorga la parcelación más amplia de los bordes del casco, dentro del respeto al ambiente urbano definido por unas características constructivas muy específicas que se deben mantener.

La capacidad de suelo vacante tanto en núcleo principal como en las urbanizaciones exteriores viene cuantificada en la Memoria justificativa de la Ordenación. En los planos nº 1 de información se puede valorar la relación entre el espacio construido y el vacante, y en el nº 2 la relación entre la altura de la edificación y la trama viaria.

Tiene especial relevancia observar como, en el primer tramo de la travesía de la carretera de Navalcarnero a Aldea del Fresno, existe bastante terreno vacante, por lo que esta zona tiene una gran capacidad de transformación que las Normas deben controlar tanto en sus condiciones de uso y volumen. Esta circunstancia se puede aplicar a todas las "bolsas" de suelo vacante detectadas, y en los casos que la mera aplicación de las ordenanzas reguladoras no garanticen resultados aceptables se deben proponer soluciones pormenorizadas para dichos espacios.

Dentro del núcleo principal, pero ya al sur de la carretera, entre ésta y el Arroyo Grande existe una gran finca cercana a las tres hectáreas, con una importante plantación de coníferas que tiene también un gran potencial de transformación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia corresponde fiduciariamente al original.

11 JUL 2007

LA SECRETARIA,