

9.4. CONCLUSIONES GENERALES DEL CAPÍTULO ESTUDIO DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

1. En la comarca, derivado de su riqueza natural y la singularidad paisajística, el suelo especial protegido alcanzaba en 2002 un 64,4% del total, según datos de la Comunidad de Madrid. Otro 30,9% tenía también carácter no urbanizable, pero era de tipo común. Los asentamientos urbanos suponen un 3,9% del total del territorio comarcal, lo que globalmente no supone una fuerte presión urbanística, pero hay que tener en cuenta los considerables ritmos de crecimiento demográficos de estos municipios.
2. Los usos asignados al suelo presentan heterogeneidad intermunicipal. En una década han aumentado los promedios de hectáreas asignadas a todos los usos excepto del industrial. En cuanto al suelo verde público urbano, su número de hectáreas se ha incrementado en 10 años y también su peso ha aumentado. No obstante, puede valorarse como un avance discreto.
3. En estos 14 municipios de la comarca Sierra Oeste, un 79,8% del total de edificios destinados principalmente a vivienda son unifamiliares, seguido por un 17% de edificios con varias viviendas familiares. Únicamente 546 edificios combinan viviendas familiares y locales, lo que equivale a un 2,4%. Este modelo residencial unifamiliar puede significar un mayor impacto ambiental y una excesiva utilización de superficie territorial.
4. En general, en cuanto a su fecha de construcción, los edificios de la comarca están concentrados en los períodos más recientes. El conjunto de edificios con construcción previa a 1951 supone sólo un 10,4%.
5. El 91% de estos edificios tienen un estado bueno, seguido a mucha distancia de aquellos que están en situación deficiente. No obstante, en términos absolutos, la comarca reúne 2.067 edificios que necesitarían una reforma, ya sea porque su estado es ruinoso, malo o deficiente.
6. De todos los locales existentes, sólo un 57,3% están activos. Esto supone un desaprovechamiento considerable de espacio urbano.

7. Las principales fórmulas de tenencia de vivienda son a través de propiedad. Sólo un 12% se reservan a alquileres.
8. Al preguntar a las viviendas de la comarca sobre los problemas detectados en las mismas, el ranking resultante es el siguiente:
- | | |
|--|--------|
| Problema 1: Poca limpieza en las calles | 31,4%. |
| Problema 2: Pocas zonas verdes | 25,0% |
| Problema 3: Malas comunicaciones | 22,4% |
| Problema 4: Ruidos exteriores | 16,3% |
| Problema 5: Delincuencia o vandalismo en la zona | 9,4% |
| Problema 6: Contaminación o malos olores | 6,5% |
| Problema 7: Falta de WC dentro de la vivienda | 1,7% |
9. Respecto a la Comunidad de Madrid, la comarca supera sus valores en malas comunicaciones y falta de servicio o aseo dentro de la vivienda. Sin embargo, en el resto de cuestiones, la comarca presenta valores más favorables que la media de la Comunidad de Madrid (ruidos, zonas verdes, contaminación, delincuencia, limpieza). Destaca el amplio diferencial en el aspecto de delincuencia, donde la comarca presenta 26 menos que la Comunidad de Madrid.
10. No obstante, en ninguno de los ítems las frecuencias de la existencia del problema superan el 50%, de lo que se deduce que las percepciones sobre la calidad de vida en la comarca se sitúan en unos parámetros aceptables, aunque puedan ser susceptibles de mejora.