

(AI) → AC:740/88

(AD) → AC:856/88

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL  
DE LA COMUNIDAD DE MADRID.  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
SERVICIO DE URBANIZACIONES ILEGALES.

PLAN DE ORDENACION DE NUCLEO DE POBLACION  
EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA CARDOSA.  
(VALDEAVERO).

BD

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL  
DE LA COMUNIDAD DE MADRID.  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
SERVICIO DE URBANIZACIONES ILEGALES.

PLAN DE ORDENACION DE NUCLEO DE POBLACION  
EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA CARDOSA.  
(VALDEAVERO).

BD



## **CAPITULO I: INFORMACION.**

### **1.DEFINICION DEL AMBITO.**

### **2.CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.**

- 2.1.Medio ambiente y paisaje.
- 2.2.Hidrogeología del suelo.
- 2.3.Diagnóstico.

### **3.CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACION ILEGAL.**

- 3.1.Condiciones de la parcelación y edificación.
- 3.2.Condiciones de los servicios urbanísticos existentes.
- 3.3.Características socio-económicas de los parcelistas.
- 3.4.Características de la promoción.  
Autorizaciones Administrativas.

### **4.PLANEAMIENTO VIGENTE. ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS.**

## **CAPITULO II: PROPUESTA.**

### **1.CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION DE LA REGULACION.**

### **2.OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.**

### **3.DESCRIPCION DE LA ORDENACION.**

### **4.CUADRO DE SUPERFICIES.**



EL PRESENTE DOCUMENTO  
FUE OBJETO DE ACUERDO  
ADOPTADO POR LA COMISION  
DE URBANISMO, EN SESION DE  
FECHA: 21 NOV. 1988  
24 NOV. 1988



EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

*[Handwritten signature]*

CAPITULO I: INFORMACION.

1. DEFINICION DEL AMBITO.

La urbanización ilegal "La Cardosa" se localiza al Sur-Este del término municipal de Valdeavero. A un kilómetro del núcleo urbano se accede a la misma a través de la carretera M-1410 en dirección a Camarma de Esteruelas.

La superficie total del ámbito de la regularización es de 138Has. y se encuentra apoyada en su borde Oeste en el camino de Camarma de Esteruelas a Valdeavero.

2. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.1. Medio Ambiente y Paisaje.

Esta situada entre las terrazas de Arroyo Camarmilla y los taludes ocupados por el matorral que limitan con los secanos de la parte más alta.

Topográficamente es sensiblemente accidentada con mayor pendiente hacia el centro de la urbanización (Cerro de los Majuelos) y sur (Cerro de la Culebra). La zona este, en su límite, es sumamente accidentada, desembocando en los Llanos de la Media Luna.

Se encuentra bastante degradada, especialmente en la zona parcelada.

Aprobado por la Comisión de Urbanismo  
de Madrid, en sesión celebrada el día  
20 DIC. 1988.  
Madrid, 05 ENE 1989  
EL SECRETARIO GENERAL  
*[Handwritten signature]*



BD

## 2.2. Hidrogeología.

Sustrato geológico: Formación miocena muy potente de arenas y arcillas. Permeabilidad baja.

Acuífero: Granular de arena con arcilla y lentejones de arena. Nivel freático 30m. Vulnerabilidad baja.

Suelo: limoso-arenoso de 0,3 a 0,9m. Drenaje regular. Escorrentía regular.

Recursos hídricos. Suficientes. Adecuados para todos los usos.

## 2.3. Diagnóstico.

De estos datos se deduce el siguiente diagnóstico:

- Valor ecológico: medio.
- Valor paisajístico: medio.
- Valor productivo agrario: medio.

Todos ellos sensiblemente devaluados por la roturación efectuada y las obras de urbanización llevadas a cabo.

## 3. CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACION ILEGAL.

### 3.1. Condiciones de la parcelación y edificación.

La urbanización ilegal "La Cardoso" integra dos tipologías parcelarias claramente diferenciadas: una de 2.500-3.000m<sup>2</sup>. de parcela sobre una trama de viario ortogonal y otra de parcelas superiores a los 25.000m<sup>2</sup>. que ocupan los bordes Este y Oeste.

De la edificación existente una gran mayoría de las viviendas son de autoconstrucción de pequeño tamaño y con dotaciones suficientes de servicios higiénicos.

Existen algunas construcciones para uso no



residencial, como naves, almacenes agrícolas, albercas, etc.

Junto al uso residencial se da el uso agrícola, existiendo cultivos de intensidad apreciable en la mayor parte de las parcelas (mas de 1.000m2.). La construcción de albercas de riego está generalizado.

El grado de consolidación es alto existiendo en el momento de la regulación:

-Edificaciones terminadas .....	51
-Edificios en construcción .....	15
-Chamizos y casetas .....	55
-Naves .....	5

Que supone un total del 87% del suelo total previsto en la promoción ilegal.

### 3.2. Condiciones de los servicios urbanísticos existentes.

Viario: La urbanización dispone de viales de tierra. Su estructura es ortogonal, a partir del acceso de entrada; existiendo fondos de sacos en los viarios que dan acceso a las parcelas que limitan con las lindes de la finca.

Agua: Existe un pozo de captación con un caudal de 22litros/segundo, con depósito regulador por gravedad, así como una red de distribución. Independientemente, existen pozos en algunas parcelas.

Saneamiento: No existe red de saneamiento, sino pozos negros y fosas sépticas individuales.

Energía eléctrica: Carece de suministro general. Se abastecen con baterías, gas y generadores, y placas solares.

No existe alumbrado público.

BD



### 3.3. Características socio-económicas de los parcelistas.

La composición social de los parcelistas es de trabajadores industriales, capas sociales de bajo nivel de renta. Alguno de ellos están parados y otros son jubilados.

La inmensa mayoría de los parcelistas residen en Alcalá de Henares y Torrejón de Ardoz.

Existe una Asociación de Parcelistas.

### 3.4. Características de la promoción. Autorizaciones municipales.

La parcelación se desarrolla sobre suelos clasificados como rústicos por las Normas Subsidiarias Municipales de Valdeavero, de 1.976, a partir de una finca matriz de 138Has., propiedad de Exinco 80.

Con fecha 9-IV-84 se inscriben 225 segregaciones. En la actualidad se encuentran registradas 228 segregaciones con tamaño de parcela entre 2.500-4.500m<sup>2</sup>. Todas ellas se encuentran vendidas. Igualmente hay 18 segregaciones con superficie cada una de ellas de más de 25.000m<sup>2</sup>., y otras 7 a nombre de la promotora Exinco 80.

La promoción se realizó actuando Exinco 80 como promotora. La venta se realizó mediante contratos privados figurando en el contrato la instalación de agua y luz en cada parcela. El pago se realiza por plazos en 2 años, adquiriéndose en el periodo comprendido entre 1.981-1.983. El precio medio ha oscilado sobre 178pts./m<sup>2</sup>. y 500.000pts./parcela tipo.

No se han concedido autorizaciones o licencias municipales de parcelación y urbanización. Con fecha 3-III-1.981 se concedió licencia para "Alumbramiento de aguas", y licencia para construcción de una nave con fecha 28-VII-83.

3D



4. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS.  
ENCAMINADAS A LA REGULARIZACION.

El planeamiento vigente en Valdeavero son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1.986, B.O.C.M. 5-II-1.986, que clasifican los suelos correspondientes al ámbito Plan de Núcleo de Población en su mayor parte como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés natural, vistas y cauces fluviales, otras 2 áreas como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agropecuario y protección de conjuntos de nivel arquitectónico, respectivamente y una tercera área clasificada como suelo no urbanizable común.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente acordó, con fecha 2-XI-88, aprobar previamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Valdeavero en lo que se refiere a la clasificación y determinaciones del suelo del ámbito de la actuación ilegal, pasando su clasificación a suelo no urbanizable común.

El ámbito de la regularización está recogido en el Anexo Único de la Ley 9/85 Especial para el tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid con la clave 156/01.

Existen conversaciones celebradas entre la Dirección General de Urbanismo y la Asociación de Parcelistas, con vistas a suscribir un convenio, discutiéndose algunos criterios de ordenación que recoge el Plan que se presenta, pero no llegando a suscribirse formalmente acuerdo alguno.

BD





## CAPITULO II: PROPUESTA.

### 1. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION.

La Ley 9/1985 Especial para el tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad de Madrid, faculta a la Consejería de Política Territorial la posibilidad de ordenar núcleos de población en suelo no urbanizable, siempre dentro de las área catalogadas, a través de una nueva figura regulada en dicha Ley: Los Planes de Ordenación de Núcleos de Población en Suelo No Urbanizable.

Tales Planes contendrán determinaciones relativas a la ordenación, urbanización, usos permitidos, reglamentación detallada de las condiciones de edificación y parcelación, reservas y cesiones de suelo destinadas a dotaciones y espacios libres de cesión, sistemas de gestión o actuación programación necesarias, correspondiendo la formulación y tramitación de dichos Planes a la Consejería de Política Territorial.

Por tanto, la redacción de Plan de Ordenación del Núcleo de Población "La Cardosa" sito en el término municipal de Valdeavero se realiza al amparo de la Ley 9/1985 Especial para el tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad de Madrid, ajustándose a las determinaciones establecidas en los artículos 12, 13, 14 y 15 y ajustándose a la delimitación de categorías de Suelo No Urbanizable contenidas en las Normas Subsidiarias vigentes.

El contenido de este Plan quedará incorporado a las Normas Subsidiarias de Valdeavero.

El Plan de Ordenación se redacta, con carácter excepcional sobre parte del terreno delimitado en el



Anexo de la Ley Especial 9/1985, quedando excluido en esta ordenación al límite oeste más próximo al arroyo Camarmilla, debido al valor del medio físico sobre el que se asienta la urbanización ilegal desde el punto de vista paisajístico y ecológico. La redacción del Plan por esta Consejería significa una considerable economía de tiempo y tramitación y un alivio en la gestión y desarrollo del Plan.

## 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

El Plan de Núcleo de Población de la Cardosa pretende conseguir un objetivo básico de preservación del medio natural tanto en el propio ámbito de la parcelación, limitando el número de edificaciones/construcciones futuras y estableciendo la forestación de las áreas de topografía más accidentada, como fuera del ámbito de la parcelación, estableciendo el necesario control de vertidos de aguas residuales, atenuando el impacto visual de la misma a través de la plantación de arbolado en las áreas no edificables, etc.

El anterior objetivo básico se alcanza a través de:

-Limitar el número máximo de parcelas previsto por la promoción ilegal hasta un número adecuado a la configuración y morfología del territorio.

-Concentrar los suelos susceptibles de alojar edificaciones a aquellas áreas que encontrándose mas fuertemente consolidadas de edificación o construcciones es posible incorporar a una estructura viaria sencilla y estructurada.

-Incorporar parte de los suelos parcelados con parcelas de gran extensión y prácticamente no ocupados al régimen del suelo rústico común regulado en la Ley del Suelo, sus Reglamentos y en la Ley de Medidas de Disciplina, excluyéndolos del presente Plan de Núcleo.

-Definir unas condiciones de usos admisibles



BD

adecuados y complementarios de la explotación agropecuaria intensiva de las parcelas rústicas de pequeño tamaño previstas.

-Definir unas condiciones de edificación en las parcelas acordes con el medio rústico y por tanto que impiden la aparición de grandes volúmenes que supongan un impacto visual negativo en el medio.

-Prever dentro de la parcelación un área capaz de albergar un pequeño centro dotacional (deportivo y de equipamiento) que focalice la parcelación, sirva para diferenciar y jerarquizar la red viaria final y sirva para potenciar la vida de relación de los parcelistas.

-Determinar las infraestructuras necesarias definiendo sus características mínimas para asegurar un correcto servicio a las parcelas y la no creación de servidumbres o impactos negativos sobre el medio rústico circundante.

-Racionalizar el espacio viario ajustándolo a las necesidades funcionales/reales y definiendo, en cualquier caso, las características técnicas del mismo tanto de construcción, para una mejor economía de conservación y para el mantenimiento del carácter rústico de la parcelación, como de diseño para garantizar la funcionalidad del mismo.

-Definir un modo de gestión urbanístico que permita tanto la máxima reducción para los parcelistas afectados de las cargas derivadas del desarrollo de la ordenación que el Plan prevé, como resuelva con la mayor simplicidad administrativa la gestión del Plan.

A partir de los anteriores objetivos se plantean los criterios específicos de redacción del Plan de Núcleo de la Cardosa que concretan la ordenación final prevista, tales criterios son:

-Excluir del ámbito del núcleo de población a desarrollar el límite Oeste más próximo al arroyo Camarmilla, de modo que se incorporen estos suelos



BD

al régimen común del Suelo No Urbanizable puesto que sobre buena parte de los mismos no se han producido intervenciones de alteración del medio rústico (a diferencia del resto del área incluida dentro del Plan del Núcleo de Población).

-Localizar los espacios públicos libres no edificables rodeando los núcleos de parcelas con edificaciones/construcciones y recuperando para tal uso asimismo los espacios de topografía más accidentada y de más problemática edificación.

-Localizar las dotaciones mínimas previstas (deportivas y sociales/comerciales) en continuidad en las áreas edificables al objeto de dotar de la mayor funcionalidad al conjunto y permitir elementos de referencia dentro del mismo que permitan dotar al mismo de una unidad social en lugar de la simple yuxtaposición de parcelas que actualmente conforman la parcelación.

-Permitir edificaciones de moderado tamaño, en superficie, volumen y altura, de modo que el impacto de las edificaciones/construcciones sea mínimo, la densidad coherente con el uso rústico final previsto para el suelo y de escala adecuada a las plantaciones y arbolado previsto.

-Regular los usos admisibles, de acuerdo con el destino rústico de la parcelación y el potencial aprovechamiento agropecuario de las parcelas.

-Asegurar que los vertidos se realizan en condiciones sanitariamente adecuadas sin afectar desfavorablemente las fincas colindantes y el cauce del arroyo Camarmilla.

-Atribuir a los propietarios la ejecución y conservación de la totalidad de las obras, instalaciones y caminos públicos que el conjunto de la parcelación precise de acuerdo con la ordenación prevista en el Plan.

-Simplificar la gestión necesaria para el desarrollo del Plan de Núcleo reduciendo, en lo posible, al máximo el número de parcelistas



afectados de realojos así como las cargas económicas derivadas de las mejoras necesarias en el sistema de infraestructuras de urbanización.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN REGULARIZADORA.

La propuesta de regularización del Plan de Núcleo de La Cardosa propone la transformación de la estructura viaria existente de caminos paralelos conectados por un único camino transversal, en una estructura mallada en cuadrícula o damero, propia de un asentamiento de colonización, que permita suprimir los actuales fondos de saco de casi un kilómetro de longitud impropios funcionalmente en un poblamiento del tamaño final previsto en el Plan de Núcleo de La Cardosa.

Paralelamente a lo anterior el Plan propone tres áreas claramente diferenciadas de suelos públicos de futura cesión, por una parte el límite Sureste formado por las laderas del Cerro de la Culebra que por sus fuertes pendientes y desniveles (12-25m.) constituyen áreas de muy difícil parcelación/cultivo y/o construcción; para este área el Plan propone la repoblación forestal como modo de atenuar el impacto visual de la urbanización sobre el entorno y de posibilitar el uso de dicho espacio topográficamente dominante como área de ocio/expansión de los usuarios finales de la parcelación.

Por otra parte el Plan de Núcleo propone la creación de otro espacio público, de dimensiones mucho más reducidas, localizado en un área central de la parcelación que sirva para alojar usos de equipamiento/comerciales y deportivos, sin construcciones para espectadores, necesarios para la vida social de la población máxima que alojara la parcelación.

Esta segunda área se localiza en el cruce de dos caminos uno ya existente y otro de nueva creación que discurriendo por casi la mitad de la parcelación sirve, dentro del diseño de viarios previsto en el



Plan, para el mallado de la red de caminos y la conformación de unas manzanas de frente no superiores a los 600m. de longitud lo que permite tanto la racionalización total del viario como dotar de accesibilidad a este pequeño área equipamental/deportiva pública que debe de constituirse en foco de referencia, y centro de la parcelación.

Por último una tercera área localizada en el Suroeste, más próxima al Arroyo Camarillo, y de difícil integración con la red viaria mallada del conjunto; para esta zona el plan propone asimismo la forestación a modo de pantalla visual de la parcelación desde el exterior independientemente que sirva para alojar uno de los dos grandes sistemas de depuración (fosa séptica comunal) de vertidos previos a su vertido al cauce natural del Camarilla.

Paralelamente a lo anterior y junto con la creación de dos vías transversales de unión de los fondos de saco existentes que completan el mallado de la red viaria prevista, con el objeto de jerarquizar y diferenciar mínimamente la trama viaria se ha previsto la creación de dos pequeños espacios verdes libres de edificación en el cruce del camino de acceso a la parcelación, que une ortogonalmente las grandes vías longitudinales, con el eje sobre el que se localiza la citada área equipamental y deportiva.

Por otra parte, la anterior reestructuración viaria, reducción del ámbito edificable de la parcelación y protección de las zonas próximas del arroyo Camarmilla, que llevan a no incluir dentro del ámbito del Plan de Núcleo del límite Oeste, alcanza a la restauración de la zona suroeste que no es posible integrar dentro de la trama mallada en damero prevista sobre el área edificable.

Lo anterior provoca, con el objetivo de reducir las cargas de urbanización del Plan y posibilitar la no expulsión de ningún parcelista afectado, la parcelación con el estandar típico del conjunto de La Cardosa de los bordes Sureste y Norte de modo que en la ordenación final la mayor parte posible de las vías previstas sirvan de acceso a parcelas tipo de



BD

2.500-3.000m<sup>2</sup>. de superficie con el objetivo de homogeneizar el área susceptible de edificación contemplada en el Plan de Núcleo.

Complementariamente a todo lo anterior dentro del Plan se contemplan como acciones prioritarias la necesidad de dotar de saneamiento y depuración o tratamiento colectivo de las aguas negras originadas por la parcelación que dado su tamaño y proximidad al cauce del Camarmilla pueden provocar contaminaciones innecesarias de dicho cauce.

Por la configuración a media ladera de la parcelación, y del área susceptible de ser edificada prevista por el Plan de Núcleo, y la existencia del Cerro de los Majuelos que divide en dos vertientes el área edificable, se plantean dos pequeñas zonas para localización de sistema de tanques y fosas sépticas comunales necesarios (al Sur y Norte de la parcelación, en la zona más próxima al arroyo y como paso previo al vertido de las aguas residuales al cauce natural).

Dentro de la necesaria reurbanización mínima del área se plantea dentro del plan la creación de un alumbrado público mínimo del núcleo, que se posibilita que sea de tendido aéreo para un menor coste de ejecución y de mantenimiento, que deberá diferenciar la jerarquía de vías establecida y resaltar la localización de los espacios de equipamiento/deportivos del área central.

Asimismo el Plan contempla y define la calidad mínima del tratamiento de pavimentación de modo que se garantice una evacuación de aguas sobre la red de caminos que impide que por la fuerte topografía de algunas de las zonas del área edificable se destruyan o tengan un elevado coste de mantenimiento la red de caminos prevista.

Por último el Plan de Núcleo, respecto del abastecimiento, posibilita con la creación de mallado de la red de caminos un mallado de la red de abastecimiento y riego que permitirá mejorar las condiciones de servicio ante las lógicas averías que tendrá por el natural envejecimiento la red de



abastecimiento actual.

#### 4. CUADRO DE SUPERFICIES.

La ordenación descrita tiene su concreción numérica en el siguiente cuadro de superficies, expresada en m<sup>2</sup>.

ORDENANZAS	SUPERFICIES
SUELO PRIVADO:	
Residencial Agropecuario	732.534m <sup>2</sup> .
SUELO PUBLICO:	
Espacio libre arbolado	224.800m <sup>2</sup> .
Dotaciones	13.160m <sup>2</sup> .
Viario rodado	54.952m <sup>2</sup> .
Viario peatonal	240m <sup>2</sup> .
Servicios urbanísticos	13.814m <sup>2</sup> .
Total cesiones	306.965m <sup>2</sup> .
TOTAL	1.039.500m <sup>2</sup> .

