



EL PRESENTE DOCUMENTO
FUE OBJETO DE ACUERDO
ADOPTADO POR LA COMISION
DE URBANISMO, EN SESION DE
FECHA: 24 MAYO 1988
MADRID, 06 JUN. 1988

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

M. F. [Signature]



Folio N.º 1

Comunidad de
Madrid

Consejería
de Política Territorial

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE
VALDEMORILLO Y DE REGULACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN ILE-
GAL "LAS CHARQUILLAS" (Clave 160/03 del Anexo a la Ley
9/1.985).

MEMORIA

1.- ÁMBITO DE LA REGULACIÓN

Se refiere la presente Regulación al ámbito de la actuación ilegal "Las Charquillas" incluida en el Anexo a la Ley 9/1.985, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid con el número 160/03.

El ámbito se sitúa al oeste del núcleo urbano de Valdemorillo, y menos próximo a él (a una distancia aproximada de unos 700 m.). Tiene una superficie de 5,5 Has.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ACOMETER LA REGULACIÓN.

La conveniencia de acometer la regulación de esta actuación se deduce de la necesidad de reconducir urbanísticamente el proceso ilegal iniciado, toda vez que el estado actual de la urbanización impide la restauración de estos suelos, por su grado de consolidación por edificaciones, y por el nivel de infraestructuras de que dispone.

Así, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley Especial citada, en concordancia con el 78 de la Ley del Suelo, parece procedente la inclusión del ámbito en la clase de suelo urbano.

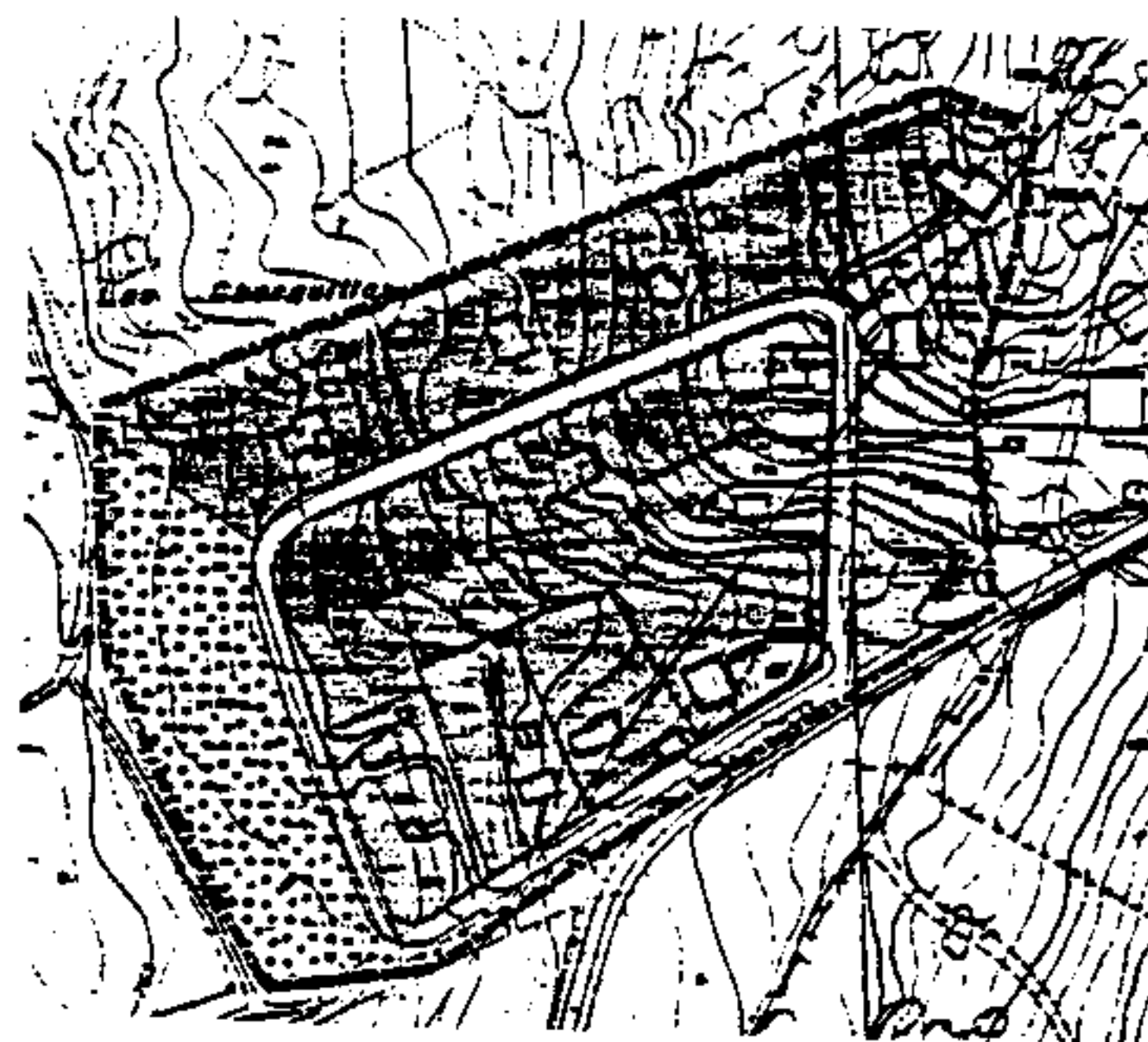
La oportunidad de la regulación obedece a la reciente aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Valdemorillo, que remite el ámbito de la actuación ilegal citada a la Ley Especial 9/1.985. Esta hace aconsejable que se de respuesta a las actuaciones ilegales del término. Una de las cuales es "Las Charquillas", de manera que el territorio quede íntegramente dotado de planeamiento.



Comunidad de
Madrid

Consejería
de Política Territorial

La ordenación propuesta se apoya en el trazado existente, ajustando su viario a las dimensiones adecuadas para este tamaño de urbanización, y dotando al ámbito de unos espacios libres y dotacionales de cesión, que garanticen, tanto la no colmatación por la edificación del conjunto, como las cesiones mínimas de viario y espacios libres coherentes con este tipo de usos.



Esquema nº 2: Propuesta de Ordenación.

5.- PROPUESTA DE REGULACIÓN

Se propone la modificación de las Normas Subsidiarias de Valdemorillo en el ámbito de la regulación.

La clasificación propuesta es de Suelo Urbano.

La forma de ejecución y gestión será mediante una Unidad de Actuación, con las determinaciones que se establecen en el Art. 33 de las Normas Subsidiarias sobre Desarrollo del Planeamiento.

El sistema de Actuación será el de Compensación.

5.1. Calificación del suelo.

El ámbito de la Unidad de Actuación se divide, atendiendo a sus usos dominantes en las siguientes zonas de ordenanza:

Residencial:

Corresponde a aquellos suelos susceptibles de albergar una edificación destinada a vivienda única situada en parcela independiente, con las características definidas en las Normas Generales de Edificación de las Normas Subsidiarias para la Edificación Aislada.



Comunidad de
Madrid

Consejería
de Política Territorial

5.1.2. Espacios Libres arbolados:

Corresponde a aquellos suelos destinados a garantizar el recreo, relación y descanso de la población, y mejorar las condiciones ambientales del ámbito de la Unidad de Actuación. Responden a las características definidas en las Normas Generales de la Edificación para los Espacios Libres Públicos.

5.1.3. Viario:

Corresponde a aquellos suelos destinados al transporte y las comunicaciones necesarias en el ámbito de la Unidad de Actuación.

5.2. Cuadro de Superficies.

S.TOTAL	RESIDENCIAL	CESIONES	
		E.LIBRES	VIARIO
55.400	42.232	8.240	4.928
TOTAL CESIONES		13.168	

5.3. Condiciones de Urbanización y Edificación de la Unidad de Actuación.

5.3.1. Remisión de las Normas Subsidiarias

Las condiciones de uso, edificación y urbanización serán las establecidas en las Normas Subsidiarias de Valdemorillo, en sus apartados de Normas Generales de Uso, Edificación y Urbanización, y Particulares para el Suelo Urbano, en lo que complementen lo siguiente:



Comunidad de
Madrid

Consejería
de Política Territorial

5.3.2. Condiciones del Suelo Residencial

a.- Condiciones de la parcela edificable:

- Superficie mínima: 1.250 m².
- Frente mínimo: 20 m.
- Fondo mínimo: 30 m.
- Nº máximo de parcelas: 20.
- Edificabilidad: 0,15m²/m²
- Superficie máxima de ocupación: 15%.

b.- Condiciones de la edificación:

- Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada, en una única edificación.
- Altura máxima: En plantas: 2 p.
En m.lineales: 6 m.
- Superficie máxima edificable: 200 m².
- No se permitirán sótanos ni aprovechamiento bajo cubierta.
- Retranqueos mínimos: A alineaciones: 5 m
A linderos: 4,5 m.
- Pendiente máxima de cubiertas: 30%.
- Cerramientos de parcela:
Se situarán sobre los linderos de las mismas. Tendrán una altura máxima de 2 m. Los cerramientos exteriores deberá ser de fábrica hasta una altura de 1 m, debiendo cerrarse el resto mediante malla metálica o reja.
En los linderos interiores podrán ser transparentes en toda su altura.
- Tratamiento de los espacios libres de parcela:
Tendrán tratamiento ajardinado o arbolado.
No podrán ubicar otra edificación que la de elementos ligeros como pérgolas o cubiertas ligeras para el aparcamiento de vehículos.

c.- Usos permitidos:

Principal: Vivienda unifamiliar.

Compatibles: - Aparcamiento para uso
 exclusivo.
 - Espacios libres de uso
 privado.

Las edificaciones se adaptarán en lo básico al ambiente en que se encuentran situadas. Esta adecuación consistirá como mínimo en el cumplimiento de las siguientes condiciones básicas:

- Los parámetros verticales y los cerramientos exteriores de parcela no podrán estar revestidos de plástico o terrazo, ni alicatados. Todos ellos tendrán tratamiento de fachada.
- La cubierta no podrá tener un acabado asfáltico, bituminoso, gofrado o de placas metálicas.
- Los acabados deberán ser ejecutados de forma unitaria y completa.

5.3.3. Condiciones de los Espacios Libres.

a.- Tratamiento del suelo.

Se dispondrán plantaciones de arbolado, y ajardinamiento, arbustos y tapizantes.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y climáticas, así como la situación de los árboles se deberá poner en relación con los espacios abiertos y el viario; éstos se dispondrán se dispondrán en una proporción mínima de 1 árbol cada 20 m² de la superficie total del espacio libre.

No se permitirá la existencia de viario de aglomerado asfáltico o con tratamiento equivalente, pudiendo existir únicamente sendas peatonales de tierra apisonada.



Comunidad de
Madrid

Consejería
de Política Territorial

Se podrán instalar bordillos delimitando sendas peatonales o áreas de juegos o estancia.

Podrán asimismo instalarse pequeños equipos de juegos, fuentes, mobiliario y un kiosco (con una superficie máxima de 5 m². en 1 planta).

b.- Condiciones de la edificación:

Podrá ubicarse una edificación de uso dotacional con las siguientes condiciones:

- Tipología edificatoria: Edificación aislada.
- Superficie máxima construida: 400 m².
- Altura máxima: En nº de plantas: 1 p.
En m. lineales: 3,5 m.
- Condiciones de posición: Libre, próxima al viario. Con las condiciones de retranqueo fijadas para la edificación residencial.
- Deberá contar con un espacio de aparcamiento anejo al uso dotacional, próximo al viario, y un tratamiento diferenciado de éste de tierra apisonada.
- Condiciones estéticas: Las referidas en el art. 5,3,2 para la edificación residencial.

c.- Condiciones de uso:

- Uso principal: Cultural, recreativo.
- Usos compatibles: . Dotacional

. Aparcamiento
anejo al uso
principal.

. Deportivos:
Instalaciones
cubiertas o



Comunidad de
Madrid

Consejería
de Política Territorial

descubiertas
(en una superfi-
cie construida
máxima de 200
m2.)

- Areas de juegos infantiles.

5.3.4. Condiciones de viario:

a.- Ancho del viario:

Ancho total: 8 m.
Ancho de calzada: 6 m.
Ancho de acera: 1 m.

b.- Tratamiento del suelo:

- Calzada. Sobre base de zahorra clasificada de 25 cm, capa de rodadura de 5 cm. de mezcla bituminosa
- Aceras. Sobre base de zahorra clasificada de 10 cm, un tratamiento de acabado superficial. Se diferenciará de la calzada mediante bordillo de hormigón o piedra natural.
- Se dispondrán dos líneas de arbolado; tendrán un tronco recto y una altura no inferior a 2,5 m. Se situarán a una distancia mínima entre ellos de 10 m.

5.3.5. Condiciones de las infraestructuras:

a.- Infraestructuras existentes:

Las redes de infraestructuras existentes, abastecimiento de agua y red de energía eléctrica, deberán adaptarse a la ordenación propuesta y mejorarse hasta alcanzar las deter-



Comunidad de
Madrid

Consejería
de Política Territorial

minaciones exigidas en las Normas Generales de Urbanización de las Normas Subsidiarias.

b.- Red de alcantarillado. Depuración.

La red de alcantarillado se conectará con la red municipal, debiendo ser el emisario y acometidas realizados por los propietarios de la Unidad de Actuación.

El agua de lluvia podrá recogerse en superficie, dirigiéndola hasta cauce abierto mediante bordillos y rejillas transversales.

c.- Red de alumbrado público:

Deberá ejecutarse la red de alumbrado público con los criterios establecidos en las Normas Subsidiarias para el viario "principal de urbanización económica" y el resto de directrices establecidas en las Normas Generales de Urbanización de las Normas Subsidiarias.

La red se instalará subterránea.

5.4. Condiciones de gestión de la Unidad de Actuación.

- La Unidad de Actuación se ejecutará por el sistema de Compensación.
- Se presentará ante el Ayuntamiento de Valdemorillo un Proyecto de Compensación y un Proyecto de Urbanización. Este último comprenderá tanto las obras de mejora de las infraestructuras existentes, como las de obra nueva. Hasta tanto no sea resuelto definitivamente en vía administrativa el Proyecto de Compensación no podrá efectuarse segregación alguna en el suelo residencial.

La conservación de la urbanización una vez finalizada, correrá a cargo de los particulares.



- Plazo para completar la urbanización.

La urbanización deberá estar totalmente ejecutada en el plazo máximo de 18 meses desde la aprobación definitiva de la modificación de las Normas Subsidiarias.

El plazo de presentación de Acta de Constitución, Estatutos de la Entidad Urbanística y Bases del Proyecto de Compensación será de 3 meses, a contar de la misma manera.

5.5. Estudio Económico-Financiero.

La inversión aproximada prevista para la ejecución de las obras asciende a 10.000.000 ptas. Corriendo la totalidad de las mismas a cargo de los particulares.



Comunidad de
Madrid

Consejería
de Política Territorial

En su virtud, esta Dirección General de Urbanismo propone el siguiente ACUERDO:

Aprobar previamente la presente propuesta de regulación, modificando las Normas Subsidiarias de Valdemorillo en lo que corresponda, con apertura del trámite de información pública y Audiencia al Ayuntamiento de Valdemorillo por los plazos de 15 y 21 días respectivamente, todo ello a tenor de cuanto disponen los Artículos 9 y 10 de la Ley 9/1.985 de 4 de Diciembre, prorrogada en su vigencia por la 3/1.987.

Madrid, 13 de Mayo de 1.988.

POR EL SERVICIO DEL PROGRAMA
DE URBANIZACIONES ILEGALES

Fdo.: Jose A. Garcia Roldán

Vº Bº

EL DIRECTOR GENERAL
DE URBANISMO

Fdo.: Jose MA Ezquiaga Dominguez

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

MADRID, 06 JUN. 1988

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO





Comunidad de
Madrid

Consejería
de Política Territorial

La agilidad administrativa que ofrece la Ley 9/1.985 brinda la oportunidad de que se consiga el objetivo perseguido.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. Características naturales del territorio

La actuación ilegal se ubica en una unidad de encinas y enebros, con pasto intercalado; en general mantiene vegetación natural de importancia.

Geológicamente podemos definir el sustrato como de granito alterado y rocoso. La permeabilidad es baja.

El nivel freático se encuentra a una profundidad de 3 m. La vulnerabilidad del acuífero existente, de aguas en ladera, es alta.

Los recursos hídricos propios son insuficientes, aunque cuenta con recursos periféricos por la cercanía de la red de abastecimiento del Canal de Isabel II.

El suelo en su superficie es arenoso. Tiene un mal drenaje. La escorrentía es buena.

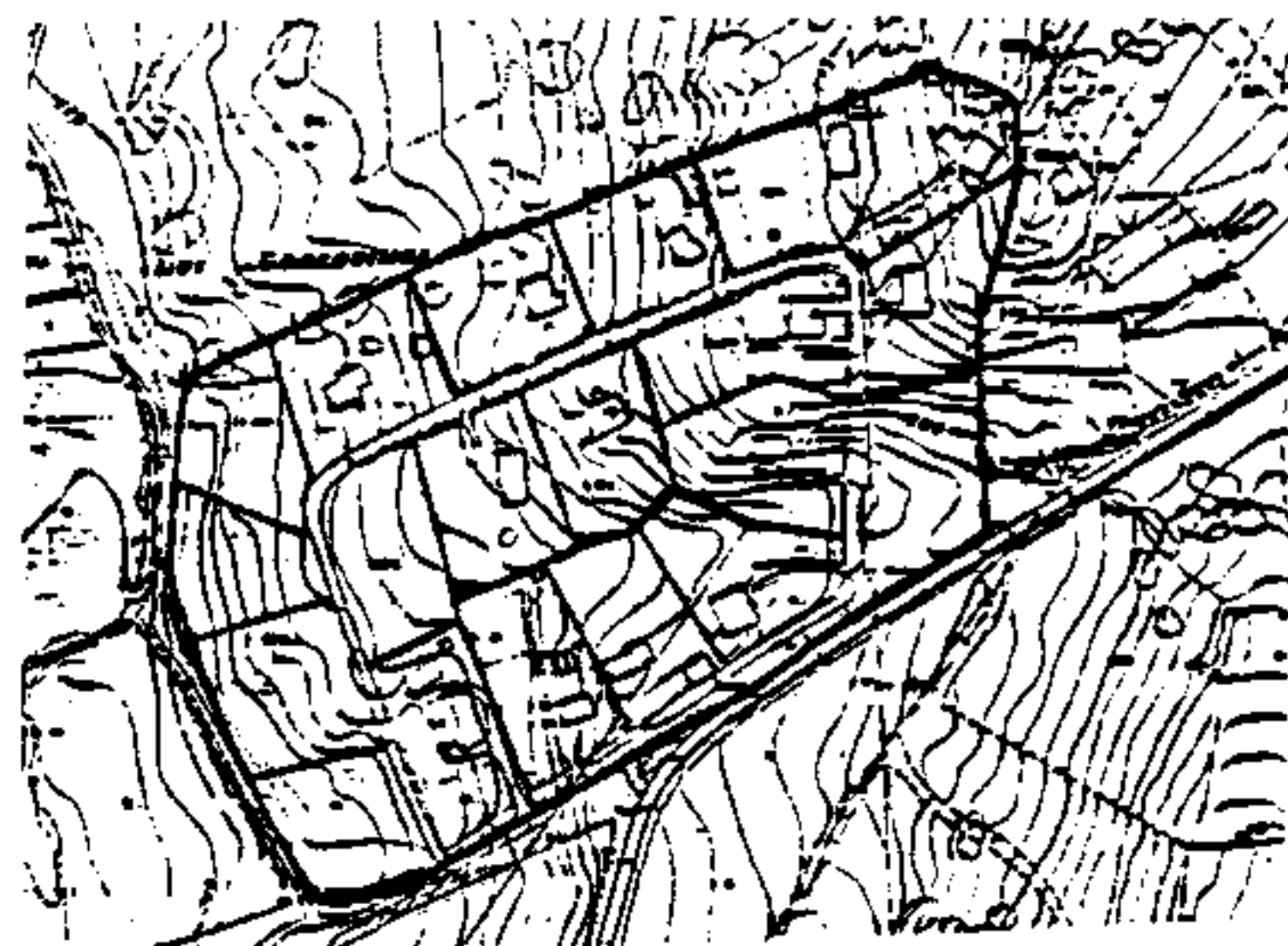
Agricolamente eran suelos de secano.

La aptitud geotécnica para soportar un desarrollo urbano de baja densidad es aceptable.

3.2. Características actuales del territorio

Actualmente, y como consecuencia del proceso ilegal de urbanización, el uso dominante es el residencial de segunda residencia.

La parcelación prevista inicialmente era de 20 parcelas



Esquema 1: Parcelación ilegal prevista.



3
Comunidad de
Madrid

Consejería
de Política Territorial

con una superficie media por parcela de 2.500 metros cuadrados.

Se han registrado un total de 10 parcelas y construido 13 edificaciones, todas ellas de tipologías tradicionales de vivienda unifamiliar aislada de calidad aceptable.

No consta autorización municipal de parcelación, ni licencias de urbanización. Se han concedido 14 licencias de edificación, 13 de las cuales responden a las construidas.

La actuación presenta un grado de urbanización bastante elevado. Existe viario de tierra en mal estado. El agua se suministra desde el Canal de Isabel II y existen pozos de captación en las parcelas de unos 7 m. de profundidad. Existe red de abastecimiento de energía eléctrica pero no de alumbrado público. Tampoco cuenta con red de saneamiento, resolviéndose éste mediante fosas sépticas y pozos negros individuales.

3.3. Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente en Valdemorillo son las Normas Subsidiarias municipales vigentes desde el 1 de Junio de 1.987.

El ámbito de la actuación ilegal está clasificado en las Normas Subsidiarias como No Urbanizable Común, y sometido a la Ley 9/1.985 para Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.

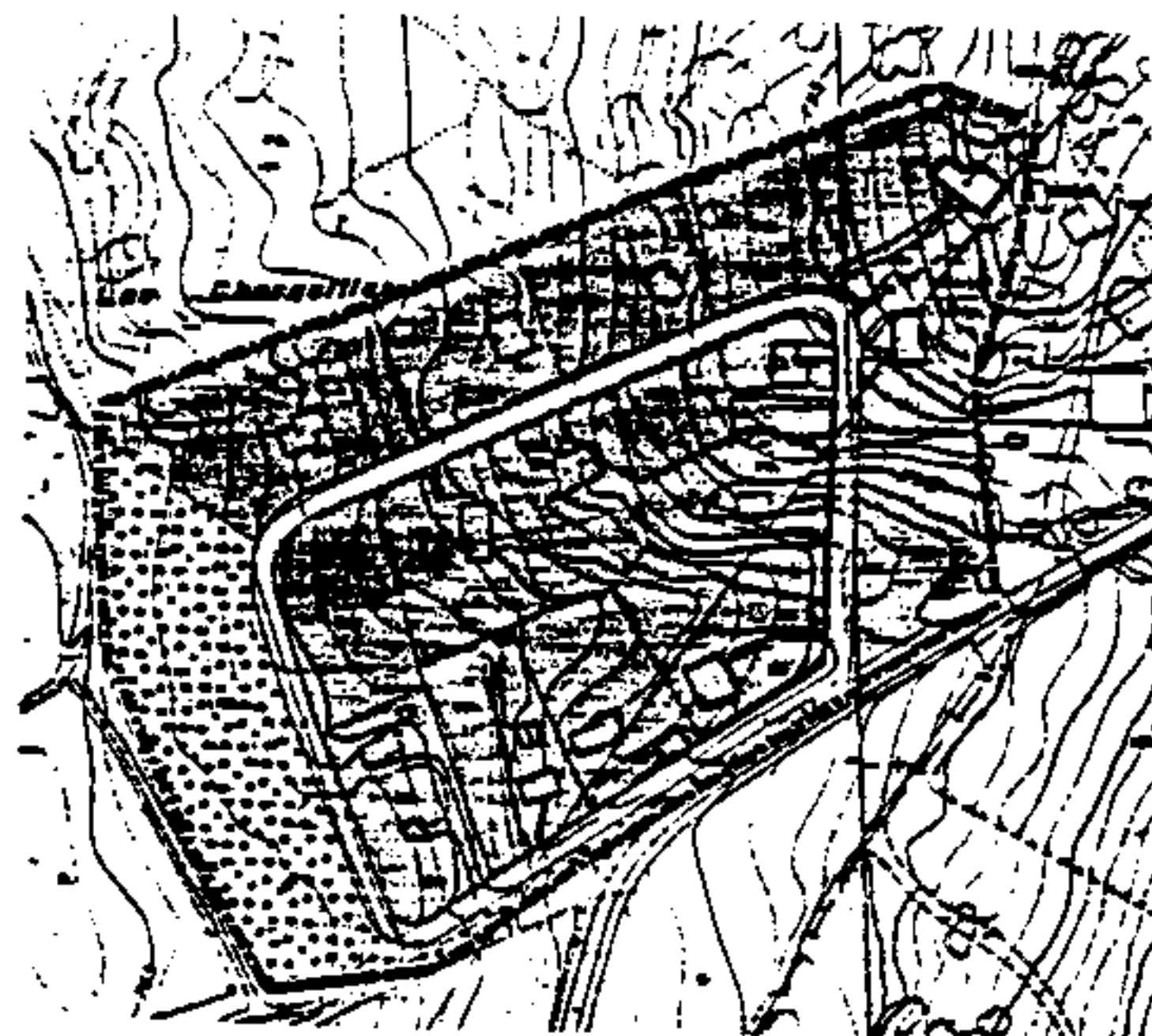
La presente regulación propone clasificar el suelo del ámbito ilegal como Suelo Urbano, dotándolo de una ordenación coherente con el grado de consolidación, y estableciendo las directrices de ordenación y los mecanismos de gestión necesarios para que estos suelos alcancen el grado de urbanización e infraestructuras coherente con la clasificación propuesta.



Comunidad de
Madrid

Consejería
de Política Territorial

La ordenación propuesta se apoya en el trazado existente, ajustando su viario a las dimensiones adecuadas para este tamaño de urbanización, y dotando al ámbito de unos espacios libres y dotacionales de cesión, que garanticen, tanto la no colmatación por la edificación del conjunto, como las cesiones mínimas de viario y espacios libres coherentes con este tipo de usos.



Esquema nº 2: Propuesta de Ordenación.

5.- PROPUESTA DE REGULACIÓN

Se propone la modificación de las Normas Subsidiarias de Valdemorillo en el ámbito de la regulación.

La clasificación propuesta es de Suelo Urbano.

La forma de ejecución y gestión será mediante una Unidad de Actuación, con las determinaciones que se establecen en el Art. 33 de las Normas Subsidiarias sobre Desarrollo del Planeamiento.

El sistema de Actuación será el de Compensación.

5.1. Calificación del suelo.

El ámbito de la Unidad de Actuación se divide, atendiendo a sus usos dominantes en las siguientes zonas de ordenanza:

Residencial:

Corresponde a aquellos suelos susceptibles de albergar una edificación destinada a vivienda única situada en parcela independiente, con las características definidas en las Normas Generales de Edificación de las Normas Subsidiarias para la Edificación Aislada.