

DOCUMENTO 1

MEMORIA INFORMATIVA

PLAN GENERAL DE VALDILECHA (MADRID)

NOVIEMBRE - 2010



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDILECHA

EQUIPO REDACTOR
MIGUEL ÁNGEL ARRAZOLA SORANDO – ARQUITECTO

INDICE DE LA MEMORIA DE INFORMACIÓN

Página

1.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO	02
2.- ESTRUCTURA GENERAL DEL NÚCLEO URBANO	04
2.1.- ESTRUCTURA URBANA	04
2.2.- USOS DEL SUELO	05
3.- EL PLANEAMIENTO QUE SE REvisa	07
3.1.- LAS CIFRAS DEL DOCUMENTO DE LAS NNSS	07
3.2.- LA POBLACIÓN Y EL CRECIMIENTO PREVISTO EN LAS NNSS	08
4.- MEDIO SOCIOECONÓMICO	10
4.1.- ALGUNOS APUNTES SOBRE LA POBLACIÓN	10
4.2.- DESCRIPCIÓN SOCIOECONÓMICA	11
5.- PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO	12

1.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

La definición de la estructura del término municipal así como su condición socio-urbanística viene marcada por su situación geográfica. El municipio está situado a 38 km de la capital, en el cuadrante suroriental de la Comunidad de Madrid.

Los municipios colindantes con Valdilecha son: Pozuelo del Rey y Villar del Olmo, por el norte, Campo Real, al oeste, Perales de Tajuña y Tielmes, al sur y Carabaña al este,

El acceso principal se realiza por la N-III en dirección a Valencia, a través de la carretera M-229 desde el desvío de Arganda del Rey. El término municipal está atravesado por dos carreteras: la M-229 que atraviesa el término municipal de este a oeste y lo conecta con la N-III y con Orusco, y la M-224 que lo hace de norte a sur uniéndolo respectivamente con Pozuelo del Rey y Tielmes.

El núcleo urbano se encuentra centrado respecto al término municipal, existiendo una zona o polígono industrial al pie de la carretera M-229 antes de llegar al mismo.

El término municipal tiene una superficie de 4.250 hectáreas y está ocupado fundamentalmente por cultivos de secano, que en la zona del arroyo de la Vega (desde el casco hacia el sur llegando al límite del término municipal) se convierten en un mosaico de cultivos, pastos y formaciones arbóreo-arbustivas.

Aparte de estas zonas se puede distinguir al norte del casco urbano una zona de pinares y matorrales, y al sur del término municipal una zona catalogada como monte preservado constituido por un encinar.

La topografía es bastante llana, no sobrepasando el 12 % en la mayor parte del término municipal. Esta pendiente se supera exclusivamente en unas bandas que transcurren desde el casco urbano hacia el sur en torno al arroyo de la Vega.

El término municipal se encuentra atravesado por varias vías pecuarias. Estas se encuentran clasificadas de acuerdo al Proyecto de Clasificación del Término Municipal, aprobado por O.M., de 20 de Noviembre de 1.972, y deslindadas por Resolución del 14 de Enero de 1.994, del Director General de Agricultura y Alimentación. Esta red de vías pecuarias está constituida por:

- Cordel de las Merinas, con una anchura de 37,61 m
- Cordel de Pozuelo del Rey, con una anchura de 37,61 m
- Vereda de Alcalá de Henares a Carabaña, con una anchura de 20,89 m.
- Vereda de Tielmes con una anchura de 20,89 m.
- Descansadero, Abrevadero del Arroyo.

En la zona oeste del término municipal se encuentra un espacio recogido como hábitat de especies de aves esteparias y fauna entomológica incluida en el Catálogo Regional de Especies Protegidas.

Aparte de todo lo dicho cabe destacar una serie de actuaciones en Suelo No Urbanizable y alguna otra de carácter extractivo.

Dentro del término municipal hay varias áreas de protección arqueológica de los tipos A, B y C que se extienden de norte a sur por la zona central del término municipal.

2.- ESTRUCTURA GENERAL DEL NÚCLEO URBANO

Situado en el centro geográfico del término municipal el núcleo urbano de Valdilecha queda estructurado en gran medida por sus límites físicos, que de algún modo encuadran el actual límite urbano. Estos límites son el arroyo de la Vega que cruza una parte del casco urbano y las pendientes más elevadas que transcurren por sus límites.

Está formado por el suelo urbano consolidado incluyendo además varias Unidades de Ejecución y el suelo urbanizable, en el que el planeamiento vigente incluye tres sectores. Constituyen los terrenos donde se concentra la edificación y donde se preveía que se deberían concentrar las actuaciones edificatorias y de urbanización en los años siguientes a su redacción.

Como se ha dicho, fuera del casco urbano formando una unidad independiente y apoyándose en la carretera M-229, se han desarrollado dos sectores industriales que forman un polígono.

2.1.- ESTRUCTURA URBANA.

CASCO ANTIGUO.

La estructura del casco antiguo tiene como elementos fundamentales, a partir de los que se organiza, la plaza del Ayuntamiento situada en el centro del núcleo urbano y las calles Alcalá que transcurre de norte a sur y es la vía principal, y Mayor que partiendo de esta última llega a la plaza del Ayuntamiento.

La malla que forma el casco antiguo se encuentra muy consolidada sin presentar grandes vacíos, si bien presenta problemas puntuales. El trazado viario es irregular, lo que da lugar a manzanas igualmente irregulares en forma y tamaño. Sobre esta trama se desarrollan viviendas unifamiliares y colectivas de una, dos y tres plantas.

ENSANCHE.

Alrededor de la zona de casco antiguo aparece la zona de ensanche, más compleja de definir por su irregularidad. Esta zona, fundamentalmente de vivienda unifamiliar, se agrega al casco por sus límites norte, sur y este con dos tipologías: en casos como vivienda unifamiliar aislada y en otros como vivienda unifamiliar adosada en parcelas de pequeño tamaño.

La zona está menos consolidada y presenta una mayor irregularidad, sobre todo en sus límites exteriores. Se establecen cuatro grados, que en cuanto a la parcelación, oscilan entre los 200 y 2.000 m² de parcela mínima.

Formaría parte de esta zona las unidades de ejecución previstas en la actual normativa, que en su mayoría no se han desarrollado.

2.2.- USOS DEL SUELO.

RESIDENCIAL

Es el uso prioritario en todas las zonas. Como se ha adelantado, se desarrolla en las diferentes tipologías posibles que van desde la edificación multifamiliar a la unifamiliar aislada y adosada en parcelas de distinto tamaño.

La densidad media de asentamiento en el núcleo urbano, tomando como referencia los datos de población y vivienda y la superficie de suelo urbano consolidado y no consolidado (68,08 has), es de 34,17 habitantes por hectárea y 19,89 viviendas por hectárea. Se podría decir que estas densidades son algo mayores si tenemos en cuenta que gran parte del suelo urbano no consolidado (unidades de ejecución) no se han desarrollado.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS (INDUSTRIAL Y TERCIARIO)

La actividad económica en Valdilecha se puede considerar como de bastante importancia, con un censo que asciende a 179 empresas o actividades. Consideramos en este apartado las actividades industriales y las terciarias.

- Industrial.- En el apartado industrial podemos distinguir las de medio y gran tamaño donde de incluyen actividades como la fabricación de prefabricados de hormigón, distribución y logística de elementos refrigerados y congelados etc, a otras de menor tamaño como fábricas y talleres de cerrajería, pavimentos, mobiliario, reparación de vehículos etc. Podemos incluir también en este apartado otras actividades como las cooperativas de aceite y bodegueras. Finalmente cabe mencionar alguna actividad de extracción de áridos.

Se encuentra situadas, sobre todo las de mayor necesidad de superficie, en el polígono exterior al núcleo urbano y ocasionalmente en el suelo no urbanizable, y también dentro del núcleo urbano generalmente dispersas en actuaciones puntuales de menor entidad, aún cuando al norte del mismo se produce una mayor concentración.

- Terciario.- Asentadas en el núcleo urbano, no se puede hablar de zonas específicas dedicadas a este uso, si bien se apoyan fundamentalmente en las calles Mayor y Alcalá. Igualmente a como sucede en el caso anterior podemos distinguir entre los pequeños comercios, oficinas, locales de hostelería etc, y otros que sobresalen por su entidad respecto al resto como alguna instalación hotelera y de hostelería de mayor importancia, una gasolinera y alguna actividad comercial de mayor envergadura como concesionarios y venta de vehículos.

EQUIPAMIENTOS

El municipio cuenta con los siguientes equipamientos: ayuntamiento, colegio, guardería, polideportivo cubierto, piscina municipal, casa de la cultura, consultorio médico, parroquia y ermitas etc. Podríamos decir que aunque el nivel es aceptable y las necesidades están básicamente cubiertas,

cualitativamente presentan deficiencias en sus condiciones y superficies, por lo que el esfuerzo debería encaminarse a mejorar estas.

ESPACIOS LIBRES

Valdilecha cuenta con una red de espacios libres muy deficiente. Aparte de una zona al norte sobre la calle de Ronda y otras dos que forman un conjunto en la confluencia de las calles Rejal y del Agua, sólo hay algunas pequeñas zonas salpicadas por el núcleo urbano sin entidad suficiente para servir debidamente a su fin.

3.- EL PLANEAMIENTO VIGENTE QUE SE REVISA

El planeamiento vigente en Valdilecha lo constituyen las NNSS aprobadas definitivamente en el año 1.992. Clasifican el suelo en urbano, apto para urbanizar (urbanizable) y no urbanizable.

3.1.- LAS CIFRAS DEL DOCUMENTO DE NNSS

A continuación y de forma que sirva como referencia, se apuntan las cifras generales de la ordenación que figuran en las vigentes Normas Subsidiarias:

- Suelo urbano	Casco urbano	54,00 Has
	Ensanche	<u>14,08 Has</u>
		68,08 Has
- Suelo Apto para Urbanizar (residencial)		14,06 Has
- Suelo No Urbanizable	Común	2.997,86 Has
	Protegido	<u>1.170,00 Has</u>
		4.168,46 Has
	TOTAL	4.250,00 Has

El detalle de las Unidades de Ejecución y Sectores de suelo urbanizable es el siguiente:

	SUPERFICIE (m2)	USO ORDENANZA		CESIÓN Z. Verdes	CESIÓN viario	APROVECHAMIENTO		Nº VIV.
				(m2)	(m2)	m2c/m2s	m2c	
U.A. 1	19.900	Resid.	E1	4.160	3.740	1,00	12.000	60
U.A. 2	6.540	Resid.	E2	0	1.670	0,50	2.420	9
U.A. 3	25.000	Resid.	E1/E2	1.000	3.450	1,00/0,50	10.500	45
U.A. 4	22.470	Resid.	E1/E2/E3	1.000	1.594	1,00/0,50/0,25	8.190	36
U.A. 5	22.948	Resid.	E1/E2/E3	2.295	3.370	1,00/0,50/0,25	9.750	41
U.A. 6	6.000	Resid.	E1/E1*	600	1.000	1,00	4.400	18
U.A. 7	12.030	Resid.	E1	1.200	3.590	1,00	7.240	36
U.A. 8	6.350	Resid.	E2/E3	300	2.470	0,50/0,25	1.462	7
U.A. 9	10.950	Resid.	E1/E2	0	1.200	1,00/0,50	5.875	25
U.A. 10	1.400	Resid.	CA2	0	500	S/Ord.	S/Ord	4
U.A.11	10.020	Resid.	E1/E2	1.620	2.570	1,00/0,50	4.515	18
U.A.12	3.030	Resid.	E2	0	950	0,50	1.040	4
U.A. 13	10.060	Resid.	E1/E1*	4.006	1.330	1,00	4.724	36
	156.698			16.181	27.434		72.116	339

De ellas, se han desarrollado las número 6 y 11, si bien en otras existen actuaciones edificatorias y viarias realizadas con anterioridad o posterioridad a las NNSS, que hacen que estén semiconsolidadas.

	SUPERF.	USO ORDENANZA		CESIÓN viaria	CESIÓN z.verdes	CESIÓN Equip.	APROVECHAMIENTO		Nº VIV.
	(m2)			(m2)			m2c/m2s	m2c	
S.A.U. 1	63.155	Resid.	E2/E3	17.105	0	4.540	0,50/0,25	15.678	60
S.A.U. 2	39.370	Resid.	E2/E3	6.400	4.230	1.200	0,50/0,25	10.635	40
S.A.U. 3	38.070	Resid.	E2/E3	4.884	2.500	3.800	0,25	10.222	40
	140.595			28.389	6.730	9.540		36.535	140

No se ha desarrollado ninguno si bien en el nº 3 existen algunas edificaciones anteriores a su delimitación en las NNSS.

Los dos sectores industriales que forman el polígono y a los que se ha hecho referencia, se sitúan alejados del núcleo urbano sobre terrenos clasificados inicialmente como No Urbanizable Común, habiendo siendo desarrollados a través de Modificaciones Puntuales de las NNSS y posteriores Planes Parciales.

SAU-I.1 "El Cañamón"	Superf. Bruta	83.124 m2
SAU I.2	Superf. Bruta	<u>88.140 m2</u>
		171.264 m2

3.2.- LA POBLACIÓN Y EL CRECIMIENTO EN LAS NNSS.

Las previsiones en materia de evolución y capacidad de crecimiento de vivienda de las NNSS es el siguiente:

TIPO DE SUELO	SUPERFICIE	CAPACIDAD Nº VIV. NUEVAS	DENSIDAD
En el suelo urbano consolidado	54,00 has	600	
En el suelo urbano no consolidado (U.E.)	14,08 has	300	21,31 viv/ha
En suelo urbanizable (sectores)	14,06 has	130	9,20 viv/ha

(*) En la memoria de las NNSS se consignan los datos que figuran en el cuadro. Estos difieren ligeramente sobre los anteriores detalles extraídos de las fichas de gestión de las mismas NNSS.

Según estos datos, la previsión era de que la capacidad de nuevas viviendas ascendería a 1.030. Igualmente las NNSS, establecen la hipótesis de que se ejecuten el 50% de las viviendas previstas, lo que supondría 515 viviendas, y que de estas, el 50% se destine a vivienda principal y el resto a secundaria.

De esta forma, partiendo de que en el momento de redacción de las NNSS existían 998 viviendas y una población de 1.630 habitantes, se estimaba que la población permanente sería de 2.534 habitantes y la secundaria de 2.259 habitantes con un horizonte temporal fijado en el año 2.000.

Teniendo en cuenta el crecimiento de población desde el año 1.992 (1.630 habitantes) y el año 2.006 (2.326 habitantes) cifrado en 696 habitantes y el número de viviendas desarrolladas en Unidades de

Ejecución y Sectores (60 viviendas aproximadamente), se deduce que el incremento de población se ha absorbido en el propio núcleo urbano, consumiendo gran parte de la oferta en el mismo.

4.- MEDIO SOCIO-ECONÓMICO

4.1.- ALGUNOS ASPECTOS SOBRE LA POBLACIÓN

La dinámica del crecimiento de población de Valdilecha presenta una evolución típica de una población rural. En las décadas de los 60, 70 y 80 se produce un estancamiento de la población, e incluso un decrecimiento de la misma por procesos de emigración hacia la zona metropolitana de la capital, siendo a partir de la década de los 90 cuando el municipio retoma un crecimiento poblacional lento pero más o menos continuo.

AÑO	POBLACIÓN	CRECIMIENTO ABSOLUTO	DIFERENCIA PORCENTUAL
1.960	1.615	-----	-----
1.970	1.445	- 170	
1.981	1.453	8	
1.990	1.558	105	
1.995	1.822	264	14,48
1.996	1.797	-25	- 1,40
1.997	1.797	0	0,00
1.998	1.833	36	1,96
1.999	1.847	14	0,76
2.000	1.860	13	0,70
2.001	1.930	70	3,63
2.002	2.041	111	5,44
2.003	2.147	106	4,94
2.004	2.251	104	4,63
2.005	2.355	104	4,42
2.006	2.326	-26	- 1,12

En cuanto a otros parámetros como el grado de juventud, grado de envejecimiento, tasas de natalidad, fecundidad, mortalidad, nacimientos, defunciones etc, los datos obtenidos reflejan que el municipio tiene un comportamiento similar al de la zona en que se ubica y al de la Comunidad de Madrid.

	MUNICIPIO	ZONA	C. DE MADRID
Grado de juventud	16,51	16,87	14,83
Grado de envejecimiento	13,76	14,40	14,45
Tasa de natalidad	12,83	12,72	11,90
Tasa de mortalidad	6,62	8,70	6,60
Crecimiento vegetativo (por 1000 habit)	6,21	4,03	5,30
Tasa de fecundidad	46,34	47,88	43,87

4.2.- DESCRIPCIÓN SOCIOECONÓMICA

La población presenta un nivel socioeconómico relativamente bajo, prevaleciendo la escasa formación educativa con poca presencia de población con estudios de tercer grado y un alto porcentaje (26,35% según datos del año 2.001) de población sin estudios.

La estructura familiar es tradicional en la que la mujer todavía se dedica en gran medida al trabajo de ama de casa. No obstante, aunque todavía esta es la situación mayoritaria, se está produciendo como en el resto del territorio una evolución positiva de todos estos aspectos.

Económicamente el inicial carácter rural y agraria va perdiendo importancia con la creciente presencia de actividades industriales y del sector de servicios. Así se muestra en diferentes parámetros como el del producto interior bruto municipal en el que la agricultura sólo supone un 4,92 %, frente a un 46,92 % de la industria y un 48,17% del sector servicios. (Datos del Instituto de Estadística de la CAM en el año 2.005), o en el cada vez más elevado porcentaje de ocupación de la población en los citados sectores industrial y de servicios (comercio, hostelería, transporte administración inmobiliarias etc).

5. PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO.

Antes de describir el modelo de ordenación propuesto se da un breve repaso a algunos de los problemas detectados en el análisis del municipio, pues del intento de solucionarlos parten bastantes de las propuestas y directrices que contiene el Plan General. Se debe entender que no se trata de una relación exhaustiva, sino de una aproximación a la problemática que se ha considerado más significativa.

- RED DE ESPACIOS PÚBLICOS DEFICIENTE.

Entendiendo que esta red está formada por los equipamientos, espacios libres e instalaciones comunitarias, la situación en que se encuentra el municipio es deficitaria, tanto cuantitativamente como funcionalmente. Es decir, tanto en el estándar que corresponde por habitante como en la dificultad que por sus condiciones tienen en algunos casos para prestar adecuadamente el servicio que debieran.

- ESTRUCTURA URBANA: PROBLEMAS EN EL CENTRO Y LOS BORDES.

El núcleo se caracteriza por un casco urbano tradicional compacto. No obstante, poco a poco con el paso del tiempo y la aparición de nuevas necesidades y demandas, han ido apareciendo nuevas tipologías que han desvirtuado el carácter del casco al surgir de forma desordenada y no estar convenientemente programadas y reguladas desde el planeamiento municipal.

Por otro lado, los bordes del núcleo formado por las zonas de ensanche y las unidades de ejecución no están debidamente consolidados, lo que en el conjunto da lugar a una estructura urbana incompleta.

- POSIBILIDAD DE CRECIMIENTO LIMITADA.

En el momento actual el crecimiento queda limitado a las Unidades de Ejecución y Sectores que no se han desarrollado. La potencialidad actual de estas áreas es inferior a 450 viviendas lo que, como se tratará más adelante, se estima insuficiente.

Por otro lado, el suelo para el desarrollo de actividades económicas y productivas (industrial, terciario, logístico etc) está agotado de forma que, cualquier actividad que excede de una pequeña escala, no tienen posibilidad de asentamiento condicionando el crecimiento del municipio.

- PROBLEMÁTICA DE LA RED VIARIA Y LOS SERVICIOS URBANOS.

En algunas zonas del casco antiguo existen dificultades en el tráfico por la sinuosidad y estrechez de las calles Además existe un déficit de plazas de aparcamiento en las zonas centrales.

En las zonas periféricas principalmente, y aún cuando se ha ido mejorando, la trama urbana viaria se encuentra en estado deficitario, mostrando en algunos casos una inadecuación de los trazados del viario y redes generales a la realidad física de los terrenos.

La situación de otros servicios urbanos puede considerarse aceptable, siendo preciso en cualquier caso la renovación continua de las redes, aparte de que los nuevos crecimientos lleven asociada la necesidad de mejora y ampliación de las infraestructuras existentes.

- UN MEDIO FÍSICO EN PROCESO DE ABANDONO.

El territorio como elemento portador de recursos queda en su mayor parte clasificado genéricamente como No Urbanizable Común sin tener una protección específica, lo que lo hace más vulnerable al asentamiento de actuaciones que no son adecuadas.

- ESCASA CAPACIDAD MUNICIPAL DE GESTIÓN.

La capacidad municipal es la propia de un municipio pequeño, con un control limitado al de concesión de licencias y con pocas posibilidades de participación en el proceso urbanístico. Su capacidad de establecer iniciativas es igualmente pequeña.

- PROBLEMÁTICA DE LA NORMATIVA VIGENTE.

Las vigentes NNSS datan del año 1.992 siendo, como se verá más adelante, uno de los objetivos de la formulación del Plan General la adecuación del planeamiento municipal a la legislación urbanística vigente. La discordancia entre el planeamiento municipal y la legislación autonómica y estatal dificulta el quehacer diario y la aplicación del mismo. La continua adaptación de conceptos, términos, procesos etc., implica en sí mismo una dificultad añadida al proceso de gestión, pudiendo significar incluso una aparente discrecionalidad en la aplicación de mismo.

El propio paso del tiempo desde la redacción de las NNSS vigentes hace que las nuevas necesidades y demandas no sean coincidentes con las determinaciones y previsiones que en su momento formularon las mismas, lo que degenera en un estancamiento del desarrollo o en el incumplimiento de la normativa produciéndose una discordancia en diversas áreas urbanas entre las ordenanzas de aplicación y la realidad edificada con anterioridad o posterioridad a la elaboración de la normativa vigente.

Además de lo expuesto con carácter general, se podrían enumerar aspectos normativos particulares inadecuados u obsoletos como por ejemplo: existencia de ordenanzas con algunas condiciones inadecuadas como por ejemplo el límite de la edificación en el casco urbano por el fondo edificable, pensada para manzanas de reducido tamaño que genera grandes espacios interiores residuales, zonas en las que se establece una condiciones de parcelación inadecuadas a su situación, baja densidad de las áreas de planeamiento que, en algún caso, se sitúan en 10 viviendas por hectárea, lo que unido a otros factores desanima a promotores y propietarios de suelo, etc.