Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

Valdeolmos-Alalpardo

1997

Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional

Comunidad de Madrid

Memoria

Volumen Nº 1 (de 4)

APROBACION INICIAL
27 04 95

APROBACION PROVISIONAL
19 07 96

VALDEOLMOS

ALALPARDO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

MAYO 1996

MEMORIA DE INFORMACION Y DE PLANEAMIENTO

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

VALDEOLMOS ALALPARDO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

MAYO 1996

MEMORIA DE INFORMACION

APROBACION INICIAL
27 04 95

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO, VALDEOLMOS-ALALPARDO

MEMORIA DE INFORMACION

APROBACION PROVISIONAL
19 07 96

CONTENIDO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

1 ANTECENDENTES DE PLANEAMIENTO

2 EL TERRITORIO MUNICIPAL.

2.1 LA COMARCA. ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL.

2.2 TOPOGRAFIA Y RELIEVE, GEOLOGIA, LITOLOGIA, EDAFOLOGIA E HIDROLOGIA

2.3 APTITUDES DEL SUELO. USOS, VEGETACION Y PAISAJE

2.4 VIAS DE COMUNICACION. VIAS Y CAÑADAS

3 MARCO SOCIOECONOMICO

3.1 EVOLUCION DE LA POBLACION

3.2 DESARROLLO HISTORICO

4 MEDIO URBANO

4.1 ESTRUCTURA URBANA

4.2 EVOLUCION DE LA VIVIENDA

4.3 EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

5 DINAMICA URBANA

6 CONCLUSIONES Y DIAGNOSTICO

6.1 DIAGNOSTICO TERRITORIAL Y DEL MEDIO FISICO

6.2 DIAGNOSTICO DEL MEDIO HUMANO Y SOCIOECONOMICO

6.3 DIAGNOSTICO DEL MEDIO URBANO

16 ENE. 1997

APROBACION INICIAL 27 04 95

30 ENE. 1997

APROBACION PROVISIONAL 07 06 96

1 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

Las normas vigentes aprobadas en Consejo de Gobierno de 8 de Mayo de 1987 se han desarrollado de la siguiente forma:

a) ALALPARDO

Casco urbano prácticamente consolidado a falta de intervenciones puntuales. La evolución de las Unidades de Actuación ha sido la siguiente:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Unidad	Sistema de actuación	Grado de desarrollo
UA-1	Compensación	Sin desarrollar
UA-2	Idem	Sin desarrollar
UA-3	Idem	Desarrollada
UA-4	Idem	Sin desarrollar
UA-5	Idem	En desarrollo
UA-6	Idem	Sin desarrollar
UA-7	Idem	En desarrollo
UA-8	Idem	Desarrollada
UA-9	Idem	En desarrollo
UA-10	Idem	Desarrollada
UA-11	Idem	Desarrollada

Como se ve quedan aun sin desarrollar 4 Unidades de Actuación, lo que supone una

capacidad sin ejecutar de 68 viviendas, que sumadas a las que falta por desarrollar completamente, da un total aproximado de unas 100 viviendas, del total previsto en Unidades de Actuacion, que es de 205 nuevas viviendas.

APROBACION INICIAL 27 04 95

b) VALDEOLMOS

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

Casco urbano prácticamente consolidado, a falta de intervenciones puntuales.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

La evolución de las Unidades de Actuación es la siguiente:

Unidad	Sistema de actuacion	Grado de desarrollo
UA-1	Compensacion	Sin desarrollar
UA-2	Idem	Sin desarrollar
UA-3	Idem	Sin desarrollar
UA-4	Idem	Sin desarrollar
UA-5	Idem	Sin desarrollar
UA-6	Idem	Sin desarrollar
UA-7	Idem	Sin desarrollar
UA-8	Idem	En desarrollo

Prácticamente no se ha desarrollado ninguna Unidad de Actuación, salvo la UA-8 que se encuentra en fase de desarrollo lento.

Se puede ver claramente la escasísima evolución de la edificación en el núcleo de

Valdeolmos que prácticamente no ha evolucionado desde el año 1987, del total de 141 nuevas viviendas previstas solo se han construido apenas 6 en las Unidades de Actuación. Esta escasez en la evolución de la edificación en el núcleo de Valdeolmos obligará a considerar el futuro crecimiento de éste núcleo.

APROBACION INICIAL
APROBACION PROVISIONAL
04 95
19 07 96

Como se desprende del grado de desarrollo de las normas, la actividad edificatora ha sido escasa en los últimos siete años. Este aspecto se debe atribuir no solo a un sobredimensionado de las normas vigentes, sino sobre todo a la inadecuación de la normativa específica (Ordenanzas de Aplicación), lo que justifica por sí sola la revisión de las vigentes normas .

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

El desarrollo mayor se ha producido en Alalpardo donde además se sitúan la mayoría de los equipamientos y dotaciones públicas.

La evolución de las normas se representa en los esquemas adjuntos.

2 EL TERRITORIO MUNICIPAL

2.1. La comarca. Encuadre supramunicipal

El término municipal de Valdeolmos-Alalpardo está situado al Noreste de la provincia de Madrid. Limita con los términos de Ribatejada al Norte y Este, Fresno de Torote al Este y Sur, Daganzo de Arriba y Algete al Sur y Fuente el Saz de Jarama al Oeste.

El término incluye dos núcleos de población; Valdeolmos y Alalpardo. Su superficie total es de 2.700 Has.

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

Valdeolmos-Alalpardo pertenece a la comarca del Jarama medio, formada por los municipios que se sitúan entre el nacimiento del río y su confluencia con el Henares. El principal foco de atracción de la comarca es Algete y fuera de la comarca, los núcleos del norte del Area Metropolitana (Alcobendas y San Sebastián de los Reyes) y del corredor del Henares (Alcalá, Torrejón,...).

APROBACION INICIAL 27 04 95

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

2.2. Topografía y relieve. Geología Hidrografía

Es un área enclavada en el accidente geografico de las llanuras de la submeseta del Tajo, correspondiente a la gran unidad tectónica denominada Depresion del Tajo.

Estas llanuras están constituidas estructuralmente por la cobertura sedimentaria que yace sobre un basamento rígido granítico.

Geomorfológicamente está formada por arenas, conglomerados y arcillas procedentes del proceso erosivo sufrido por el Sistema Central. Las arenas que predominan son las arcosas, dada su composición en granos de cuarzo y feldespatos.

Otra formación característica la constituyen los sedimentos fluviales, que forman un complejo de terrazas situadas a distintas alturas sobre los cauces de los rios y los aluviales acompañantes.

5

APROBACION INICIAL 27 04 95

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

Los dos núcleos de población que componen el municipio presentan las siguientes altitudes:

Valdeolmos: 724 m.

Alalpardo: 702 m.

Es una zona pedominantemente llana con altitudes que oscilan entre los 819 m. (Sierra Cuesta) y los 659 m. (Paraje de la Cabezuela).

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Cauces fluviales

Con orientación Noreste-Suroeste, el arroyo Paeque recoge las aguas del resto de los arroyos que conforman la red hidrográfica. Tiene su origen en la confluencia del arroyo de Casar y el arroyo de Ribatejada, en el Paraje del Prado y desemboca al Jarama en el término municipal de Algete. A él vierten los siguientes arroyos:

- Arroyo del Casar, que nace en el término de Casar de Talamanca (Guadalajara) y confluye en el arroyo Paeque. Aguas abajo y en su margen izquierda apotan sus aguas el arroyo Carril, que nace en El Cabezuelo.
- Arroyo Ribatejada, tiene su origen en el término de Ribatejada y confluye en el arroyo Paeque.
- Arroyo del Chorrillo, nace en el Paraje de Valvieja y vierte en la margen izquierda del arroyo Paeque en El Chorrillo.
- Arroyo de la Vina de los Frailes, nace cerca de la Ladera de los Frailes y confluye igualmente en la margen izquierda del arroyo Paeque en el camino de la Tejera.

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

APROBACION INICIAL 27 06 95

2.3. Usos, vegetación y Paisaje

Siguiendo las Directrices de Ordenación Territorial de la C.A.M. el estudio del término municipal de Valdeolmos posee las "Areas de Diagnóstico" que se analizan a continuación:

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

AREA 2,- Masas arboladas de relativa conservación, encinares aclarados o dehesados.

AREA 3,- Pastos muy productivos y praderas de siega en fondos de valles, en navas y llanos de pie de ladera o sobre suelos fértiles de origen aluvial a menudo limitados por setos de vegetación natural; terrazas fluviales y aluviales de fondo de valle sobre las que se instalan regadíos o persisten restos de la vegetación de ribera y galerías; complejos fluviales incluyendo las zonas potencialmente inundables; zonas de cultivos regados por pozos sobre suelos fértiles.

Huertas, cultivos herbáceos y frutales en regadío; pastizales húmedos y prados naturales; choperas y plantaciones de arbolado en el ámbito del complejo fluvial. Los suelos con capacidad agrícola muy elevada son susceptibles de agricultura intensiva con escasas o nulas limitaciones.

AREA 7,- Baja productividad agraria. Suelos de baja capacidad agrícola, con fuertes limitaciones por riesgos de escorrentía, inundación, etc. y que no tienen especial relevancia ni ecológica, ni paisajística-visual, ni un valor testimonial, económico o de singularidad de la producción desde el punto de vista de los cultivos y aprovechamiento.

Los suelos aluviales y coluviales en las márgenes del arroyo Paeque permiten el cultivo de regadío. Por desgracia, las heladas tardías que acaecen en este territorio continental limitan mucho los cultivos intensivos en primavera. Una agricultura bajo plásticos permitiría una mayor producción temprana de frutas y hortalizas. El aprovechamiento ganadero de los pastos productivos en verano representa un valor considerable. La vegetación natural en estos suelos queda relegada a estrechas franjas junto a los cauces: choperas, saucedas, juncales, olmedas. Esta vegetación debería conservarse por su interés ecológico, así como por su intervención en la depuración natural de las aguas.

APROBACION INICIAL 27 07 95
APROBACION PROVISIONAL 19 07 96
COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

A ambos lados de la franja aluvial, rodeandola, nos encontramos con suelos pardos y tierras pardas meridionales, de vocación agrícola, en los que predominan cultivos de cereal de secano, dándose con cierto éxito la vid y el olivo en parajes determinados. La ganadería también es adecuada como aprovechamiento de los yermos, eriales, majadales y rastrojeras, así como de alternativa de consumo de productos agrícolas. En los suelos más frescos crecen pastos vivaces, productivos en verano, que pueden ser utilizados como agostaderos naturales.

El resto del área de estudio manifiesta una vocación ante todo ganadera; y la dehesa, con los pastos de majadal muy apto para el ganado ovino, sería la estructura y explotacion más acorde con las condiciones climáticas y edáficas que presiden estos territorios. La especie arbórea característica de esta unidad es la encina, de la que sólo queda un núcleo importante en el paraje denominado "El Monte". En los suelos más profundos y limosos, con el empleo de fertilizantes, pueden rendir algunos cultivares de cereal. No obstante una agricultura de forrajes para equilibrio de la explotación ganadera parece que sería lo más interesante.

En relación con el uso actual del suelo, en el plano adjunto se señala la distribución

APROBACION PROVISIONAL
19 07 96

APROBACION INICIAL
27 01 95

de los siguientes usos:

- Labor secano, el mayoritario con el 86,82 %.
- Monte bajo, en la finca denominada El Monte, a base de encinas sobre labor secano. Supone el 5,87 % de la superficie.
- Pastos, en los márgenes de los arroyos existentes, el 6,85 %.
- Olivos, en el denominado Cerro de los Olivos, 0,44 %.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Paisajísticamente destacan las siguientes zonas en relación con los valores anteriormente citados:

- El Cerro de los Olivos, por su valor paisajístico y como vestigio testimonial.
- El encinar del Monte, por su valor ecológico como ecosistema representativo de la vegetación autóctona.
- Los márgenes de los arroyos existentes y en especial el arroyo principal "Paeque", por su interés paisajístico dada la estetica propia de una vegetación de ribera (olmos, sauces y fresnos).

2.4. Vías de comunicación. Caminos y cañadas

Carreteras locales:

- M-123, que comunica a ambos núcleos entre sí, y con El Casar de Talamanca y Algete.
- M-112, que comunica Alalpardo con Fuente el Saz.

- M-111, que toca al término en su extremo Noroeste.

APROBACION PROVISIONAL
19 07 96

APROBACION INICIAL
27 04 95

Caminos:

- Camino de Alalpardo a Daganzo de Arriba.
- Camino de Alalpardo a Fresno de Torote.
- Camino de Valdeolmos.
- Camino de Serracines.
- Camino de Zarzuela del Monte.
- Camino de Valdetorres.
- Camino Real de El Casar de Talamanca.
- Camino al Casar de Talamanca.
- Camino de Valdelam.
- Camino de Talamanca.
- Camino de Valdevivares.
- Camino de Algete a Alalpardo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Vias pecuarias:

- Colada de Tejera (Camino de Algete a Alalpardo).
- Colada de Algete (Carretera Alalpardo-Algete).
- Colada de Alcalá (Camino de Alalpardo a Daganzo de Arriba).
- Colada del Morro.
- Colada de Daganzo.
- Colada de Fresno de Torote.

- Colada de Serracines (Camino de Serracines).
- Colada de Real (Camino Real).
- Colada de Carboneros.
- Colada de Talamanca (Camino de Talamanca).
- Colada de Fuente el Saz (Camino de Valdevivares).
- Vereda del Monte.

APROBACION PROVISIONAL 19 07 98

APROBACION INICIAL 27 04 95

Todas estas vías se recogen en el Plano de Información Urbanística nº 3

3. MARCO SOCIOECONOMICO

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3.1 Evolución de la población

El siguiente cuadro muestra la evolución del numero de habitantes de derecho en el municipio desde los censos de población del siglo XIX hasta la actualidad.

AÑO	POBLACION
1857	295
1900	382
1930	406
1940	441

1950	475
1960	479
1970	377
1981	448
1984	475
1986	638
1992	1.373

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

APROBACION INICIAL 27 04 95

COMUNIDAD DE M... OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y VIVIENDA

Según puede apreciarse, la población del municipio ha aumentado en el período 1960-1984 en 93 habitantes (un 24 % de incremento total), habiendo pasado por dos etapas de declive: una menor en la década de 1910-1920 en que el municipio pierde 60 habitantes (presumiblemente debido a la epidemia de gripe de la época) y otra mayor en la década 1960-1970 en que la población de derecho disminuye en 102 personas, motivada por una fuerte corriente migratoria.

En el último censo realizado la población de derecho es de 1.373 habitantes de los cuales el 52,88 % son varones y el 47,12 % son mujeres, observándose un importante crecimiento demográfico, debido en gran parte a la población censada en la urbanización "La Paloma" y a la consolidación de crecimiento en Alalpardo.

Hacer una previsión de población para el municipio de Valdeolmos-Alalpardo resulta difícil, ya que la regularización censal de las familias de "Miravall" desvirtúa las tendencias de crecimiento de este municipio.

En los últimos años se ha reducido ligeramente el porcentaje de población ocupada en

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

actividades agropecuarias. Sin embargo el sector servicios ha experimentado un fuerte retroceso, probablemente por la influencia de Algete, un núcleo mucho mayor que ha absorbido parte de la prestación de servicios.

APROBACION INICIAL 27 04 95

El sector industrial, que en 1981 empleaba casi la misma población que en los otros dos sectores, ha pasado en la actualidad a ser la actividad económica que mayor población ocupa.

Del total de la población activa que se estima en unos 300 habitantes existe un número total de desempleados de 59 personas repartidos casi por igual entre hombres y mujeres, lo que supone un 20 % de la poblacion activa.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3.2 Desarrollo histórico

Valdeolmos formó parte de la Comunidad de la Villa y Tierra de Talamanca, de la que fue aldea hasta 1563, en que adquirio el título de villa, dentro de la Mesa Arzobispal de Toledo. En el último cuarto del siglo XVIII formaba parte de la provincia de Guadalajara y en 1833 pasó a la provincia de Madrid.

En la segunda mitad del siglo XIX la población estaba formada por 38 casas de "inferior construcción" y sólo en 30 años aumentó a 164 casas de un solo patio.

Alalpardo alcanzó cierta importancia en la Edad Media. En 1752 era villa del Señorío de José antonio Pineda y antes había pertenecido al Señorío Arzobispal de Toledo. A mediados del siglo XIX tenía 26 casas, posada pública, escuela, cárcel e iglesia parroquial.

Tenía tanta importancia como Valdeolmos y con la misma categoría de Villa.

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

APROBACION INICIAL 27 04 95

4. MEDIO URBANO

4.1. Estructura urbana

VALDEOLMOS

El núcleo de Valdeolmos se asienta en terreno ligeramente inclinado, estando seccionado por la carretera local M-123. El núcleo compacto se sitúa en su lado Norte. El resto del nucleo viene definido por construcciones periféricas hacia el Norte y sur del casco antiguo. La ladera sur ofrece unas interesantes vistas sobre el arroyo Paeque. La periferia está compuesta por tierras labradas para aprovechamiento agrícola.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ALALPARDO

El casco antiguo de Alalpardo se desarrolla de forma lineal a lo largo de la travesía de la carretera local M-123, con un ligero ensanchamiento hacia el Norte. Se patentiza un desarrollo urbano hacia la carretera de Fuente el Saz, y hacia el Sur.

LA PALOMA (MIRAVALL)

Se trata de una urbanización residencial, formada por viviendas unifamiliares aisladas o pareadas y diseminadas sobre una colina.

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

APROBACION INICIAL 27 04 95

Tipología y usos

La forma de ocupación corresponde a las características tradicionales de los pueblos agrícolas de la Vega del Jarama, desarrollándose viviendas con carácter permanente con anejos varios, dentro de los cuales resaltan los almacenes agrícolas y en algún caso ganaderos. Todo este conjunto de edificaciones forman pequeñas manzanas con patio interior de acceso y distribución a vivienda y almacenes.

La segunda residencia se localiza preferentemente en la periferia de los cascos urbanos.

La edificación se produce sobre parcelas irregulares y en general muy pequeñas dentro de los cascos urbanos.

Tanto en valdeolmos como en Alalpardo la trama urbana se caracteriza por lo tortuoso de la red viaria que conforma manzanas de tamano muy variado, y muy irregulares. En Alalpardo la estructura lineal que se desarrolla a la salida del núcleo por la carretera local M-123 hacia Valdeolmos da lugar a parcelas alargadas, con una fachada a la calle y otra a las tierras de labor.

La estructura de la propiedad va sobredimensionándose a mayor alejamiento de los cascos antiguos. La altura de las edificaciones no sobrepasa las dos plantas, a excepción de edificaciones multifamiliares, tanto en Valdeolmos como en Alalpardo.

La composición de la fachada es por paños lisos, sin cuerpos volados excepto

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

balcones.

Los paramentos van siempre tratados en ladrillo visto uniforme, o enfoscados en tonos blancos u ocres, siempre en colores naturales.

APROBACION INICIAL 27 04 95

LA PALOMA (MIRAVALL)

Está conformada por edificaciones aisladas o adosadas con paramentos en ladrillo rojo visto y cubiertas inclinadas con tejas de hormigón rojas. Estas construcciones se sitúan en parcelas de 500 ó 1000 m2, con calles siguiendo con naturalidad las curvas de nivel de la colina, ofreciendo un conjunto uniforme y armónico.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

4.2. Evolución de la vivienda

Como ya se ha indicado, la estructura urbana de los cascos antiguos está muy condicionada por los usos agrícolas o ganaderos de la edificación anejos a las viviendas permanentes, desarrollándose de forma poco ordenada y sin jerarquizar.

Existe, asimismo, una cierta cantidad de viviendas abandonadas, desocupadas o con uso estacional o esporádico.

De estas circunstancias se deduce que la capacidad residencial por renovación de estos núcleos es muy alta. Sin embargo, las tipologías edificatoras utilizadas y en mal estado en que se encuentran las viviendas abandonadas, hacen que sea muy difícil una rehabilitación que las

COMUNIDAD DE MADRID

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

adecué a las condiciones mínimas exigibles.

La renovación irá produciéndose, salvo casos aislados de rehabilitación, por sustitución de la edificación existente por otra de nueva planta, como de hecho se está produciendo ya con vivienda unifamiliar en hilera o pareada, siguiendo el desarrollo de las normas vigentes, con una aceptable calidad y en continuidad con el casco tradicional.

APROBACION INICIAL 27 04 95

En Valdeolmos, la actividad constructiva está casi paralizada en favor de Alalpardo, favorecida por su proximidad a la corona metropolitana de Madrid.

Según los censos oficiales , la evolucion del parque inmobiliario entre los años sesenta y la actualidad ha sido la que se refleja en el siguiente cuadro:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

AÑO	VIVIENDAS HABITADAS	VACIAS O TEMPORADA	TOTAL	Nº HAB/VIV
1960	134	1	135	3,57
1970	113	56	169	3,34
1981	129	49	178	3,41
1986	175	237	412	3,64
1991	323	248	571	2,40

APROBACION PROVISIONAL 07 98

APROBACION INICIAL 27 04 95

En los últimos años el aumento del numero de viviendas es espectacular, especialmente en el apartado de viviendas de temporada, habiéndose construido 200 viviendas en la urbanización "La Paloma", y nuevas edificaciones principalmente en Alalpardo.

El número de licencias de nuevas viviendas en los últimos cuatro años es de 50 viviendas (período 1990-93) en total con una evolución media de 12 viviendas/año, aunque el mayor desarrollo corresponde al núcleo de Alalpardo.

4.3. Equipamientos

Escolar

Colegio Nacional de Valdeolmos. Es un edificio de dos plantas con patio de recreo construido en 1931. Se encuentra sin uso en la actualidad.

Colegio Nacional de Alalpardo. Se imparte enseñanza de preescolar. Es un edificio de dos plantas con patio de recreo.

Los alumnos, tanto de Valdeolmos como de Alalpardo, se desplazan al término

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

municipal de Fuente el Saz para completar la etapa de educación primaria y secundaria.

APROBACION INICIAL 27 04 95

Sanitario

Los núcleos de Valdeolmos y Alalpardo se encuadran dentro del ámbito asistencial de Fuente el Saz.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Clínica rural de Valdeolmos (publica). Se trata de un edificio aislado situado en el centro del núcleo urbano, en buen estado de conservación y con las instalaciones mínimas para sus funciones. Este edificio incluye una vivienda en la planta baja.

Consulta médica de Alalpardo (pública). La consulta médica se pasa en un local de las dependencias municipales con unas mínimas instalaciones.

Socio-Cultural

Hogar del jubilado de Alalpardo (pública). Ubicado en las dependencias de la Caja Rural Provincial, fue inaugurada en 1979 bajo los auspicios de esta Entidad; tiene servicio de lectura, juego y otras actividades.

Centro Social Valdeolmos. Al lado de la plaza de la Fuente, se sitúa una construcción para centro de jóvenes y ancianos.

Asimismo, en Alalpardo existe una Casa de Cultura de reciente creación, además de una Escuela-Taller de próximo funcionamiento, y el proyecto de un nuevo ayuntamiento.

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

Deportivo y Espacios Libres

Fronton de Valdeolmos. Situado en la plaza del pueblo es utilizado con mayor frecuencia los días festivos y en verano.

APROBACION INICIAL 27 04 95

Fronton de Alalpardo. Está situado al lado de la Iglesia aprovechando una de sus paredes.

Plaza de toros de Alalpardo. Se trata de una instalación simple para festejos, construida con bloques de hormigón con las medidas mínimas y utilizada excepcionalmente. En Valdeolmos se ha construido recientemente otra de similares características.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Existe un proyecto de construccion de un pabellón polideportivo. En el núcleo de Valdeolmos, se localiza la "Finca la Guapísima" (de unos 20.000 m2) de carácter privado, en buen estado de conservacion y preparada para organizar fiestas camperas. Para ello cuenta con tentadero, cercado para reses y bar.

Igualmente en este núcleo existe otro picadero, "Cuadra del Olmo", de carácter privado, con el mismo uso que el anterior.

En cuanto a zonas verdes, parques y jardines, existe en Alalpardo un parque urbano de reciente ejecución.

Infraestructuras

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

APROBACION INICIAL 27 04 96

Abastecimiento de agua

Valdeolmos: El abastecimiento de agua proviene de un pozo de captación, al que se estima un caudal de 20 l./seg. y de donde se bombea agua a un depósito de 125 m3. Aunque no existen problemas de abastecimiento, la red de distribución está algo infradimensionada.

Alalpardo: El pozo está situado al Norte del núcleo, suministra un caudal aproximado de 7 l./seg. El depósito es de 50 m3. Al igual que la de Valdeolmos, la red está vieja y algo infradimensionada.

Red de saneamiento y depuración

Las redes se encuentran en estado aceptable, aunque con algunos problemas en cuanto a sumideros.

La red de valdeolmos conecta con la de Alalpardo y con la de La Paloma, uniéndose en una depuradora próxima a Alalpardo, correspondiente a la urbanización de Miravall.

Existen algunos vertidos sin controlar de instalaciones industriales en suelo urbanizable.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Red viaria

Las travesías de los núcleos de Valdeolmos y Alalpardo se encuentran en estado aceptable y son de aglomerado asfáltico. El resto de las calles están en buen estado de

conservación, formadas por solera de hormigón, estando prácticamente todas las calles de los cascos antiguos pavimentadas. Los viarios propuestos en la normativa vigente no se han desarrollado en Valdeolmos.

APROBACION INICIAL 27 04 95
APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

5. DINAMICA URBANA

El desarrollo de Valdeolmos-Alalpardo ha seguido la pauta marcada en las anteriores normas subsidiarias, sin más criterio regulador que el crecimiento esporádico de las manzanas definidas en el planeamiento.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

La inexistencia de plazos de urbanización y edificación que vincularan a los propietarios de suelo susceptible de ser edificado de forma eficaz ha dado lugar, como en otros muchos municipios, a desequilibrios en el crecimiento que pretenden regularse en estas nuevas normas subsidiarias con el apoyo legal del nuevo texto refundido de la Ley del Suelo.

El casco se ha visto en cierto modo incapaz de generar una estructura homogénea debido, no solo a su relativa obsolescencia tipológica, sino a la economía de otros planteamientos vinculados a suelos menos comprometidos y sin posibilidad de variantes tipológicas de más demanda en el mercado actual.

Por consiguiente, el casco requiere una intervención normativa que impida su completa desaparición tipológica y morfológica.

Las tendencias del crecimiento vienen dictadas por los deseos o expectativas de los

grandes propietarios de suelo junto a las actuales zonas consolidadas, lo que hace necesaria una regulación estricta de las fases del futuro crecimiento municipal, así como una previsión de suelo público que actúe como elemento equilibrador en los futuros sectores de suelo apto para urbanizar.

APROBACION INICIAL 27 04 95

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

6.CONCLUSIONES Y DIAGNOSTICO

Resultado del análisis de la síntesis de la información se ofrece un resumen diagnóstico de las tendencias problemáticas detectadas configurado en los siguientes epígrafes:

-Diagnóstico territorial y del medio físico.

-Diagnóstico del medio humano y socioeconómico.

-Diagnóstico del medio urbano.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

6.1. Diagnóstico territorial y del medio físico.

- Vinculada la zona por las aglomeraciones del este metropolitano, su estructura territorial está siendo muy influenciada, ya que el ambito está padeciendo el efecto de succión de las aglomeraciones limítrofes.

- Este hecho está dando lugar al abandono de la actividad económica tradicional basada en la agricultura dando paso a nuevas perspectivas de carácter económico y formas de ocupación del suelo.

APROBACION PROVISIONAL
19 07 96

- La topografía es simple y principalmente llana, dando lugar a un paisaje simple pero no carente de elementos significativos respecto a su valor ecológico.

APROBACION INICIAL
27 04 95

- El suelo está constituido litológicamente por materiales detríticos sedimentarios potencialmente aptos para los cultivos agrícolas.

- La constitución edafológica del terreno es igualmente de buen potencial agrario.

- Existe alto riesgo de contaminación en los cauces de los arroyos principales.

- De igual manera, elevado riesgo de contaminación del acuífero subterráneo.

- Competencia de usos de suelo por la aparición de otras actividades no agrarias más rentables a corto plazo con el consiguiente abandono de amplias superficies dedicadas tradicionalmente a cultivos, o a zonas de arbolado y monte bajo.

- Dispersión en suelo rústico de edificaciones destinadas a uso residencial e industrial, que conlleva además de un importante y negativo impacto al paisaje, un fraccionamiento de la superficie cultivable que disminuye su capacidad agraria y paisajística.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

6.2. Diagnóstico del medio humano y socioeconómico.

- Dinámica demográfica de carácter positivo derivada de una contínua inmigración, manteniendo elevadas expectativas de crecimiento gracias al elevado contingente de población joven.

APROBACION INICIAL 27 04 95

- Frágil estructura económica debido a la escasez de instalaciones industriales y a la pequeña actividad del sector de los servicios.

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96

- Abandono progresivo de la actividad agraria, lo que conlleva la transformación de la base económica tradicional.

- Aceptable nivel de equipamientos para dar respuesta a los futuros contingentes de población.

6.3. Diagnóstico del medio urbano

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- Mantenimiento de las alturas y densidades del nucleo dentro de parámetros aceptables.

- Inadecuación de la normativa edificatora vigente para estimular el crecimiento residencial y la inversión inmobiliaria.

- Crecimiento sometido a las tensiones del mercado por encima de la coherencia en el desarrollo global de los nucleos.

- Inexistencia de una red viaria estructurada, con la consiguiente necesidad de reorganizar el viario.

- Carácter residual de la trama urbana tradicional y de las tipologías autóctonas, que están siendo sustituidas por otras de mejor acogida comercial y aceptablemente integradas en el medio urbano.

16 ENE. 1997

30 ENE. 1997

ESQUEMAS Y PLANOS DE INFORMACION

1 DESARROLLO DEL SUELO CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR 1/5000

2 USOS DEL SUELO E HIDROGRAFIA 1/20000

3 VIAS E INFRAESTRUCTURAS 1/20000

4 USOS DE EDIFICACION Y ESTADO DEL VIARIO 1/2000

5 INFRAESTRUCTURAS DE LOS NUCLEOS 1/5000

COMUNIDAD DE MAD. CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

APROBACION INICIAL 27 04 95

APROBACION PROVISIONAL 19 07 96