AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERO

RESUMEN DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA CARDOSA.

La Cardosa era en origen una finca particular en la que había una vivienda y una importante extensión de terreno con diversos cultivos, frutales, estanque…

Esta finca rústica se vendió y el comprador, para sacarle el mayor beneficio económico posible, solicitó segregar las unidades de cultivo de secano de 30.000 metros cuadrados en unidades de cultivo de regadío de 3000 metros cuadrados. Las parcelas rústicas de regadío se las vendió a particulares que pusieron sus huertos y fueron haciendo construcciones auxiliares para meter la herramienta, etc. y que poco a poco y sin licencia por parte del Ayuntamiento se fueron convirtiendo en viviendas para muchos de ellos.

El Ayuntamiento de entonces, con escasos medios, se vio sobrepasado por la construcción de nuevas viviendas que nunca ordenó demoler. Esta situación ocurrió en más municipios de la Comunidad de Madrid y desde la propia Comunidad se buscó una salida para legalizar las urbanizaciones si había acuerdo con los Ayuntamientos.

Véase ACUERDO DE LEGALIZACIÓN de 1989

De esta primera negociación surge el **PLAN DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN (PONP)** del año 1989 firmado entre la Asociación de parcelistas de La Cardosa, el Ayuntamiento de Valdeavero y la Comunidad de Madrid. Se establecen parcelas mínimas de 2500 metros cuadrados y se establece también la obligación de los parcelistas de ceder terreno para los viales y de encargar un PROYECTO DE URBANIZACIÓN que debe presentarse al Ayuntamiento para ser aprobado y cuyas obras deben ser pagadas íntegramente por los parcelistas. Se fija un año para hacer las obras de urbanización que en caso de no estar terminadas se puede ampliar hasta dos años justificándolo adecuadamente.

Véase PLAN DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN de 1989.

El acuerdo se considera muy ventajoso para los parcelistas que podrán pasar de tener una finca rústica para huerto a una parcela residencial bastante más valiosa. A pesar de tener el compromiso de aportar terreno y dinero para este proyecto y las obras los propietarios del momento entienden las ventajas.

NUNCA SE PRESENTA ANTE EL AYUNTAMEINTO EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE DICE ESTE ACUERDO. Se ceden los terrenos por la mayoría pero no por todos (ver plano del acuerdo) y se realizan obras que no han sido previamente aprobadas por el Ayuntamiento.

Puede consultarse por escrito a la SECRETARÍA MUNICIPAL.

Los parcelistas van ganando calidad de vida con el asfaltado de las calles, el alumbrado, el saneamiento, etc. Se hacen cosas que no están reguladas en ningún sitio como las servidumbres de saneamiento entre parcelas que a fecha de hoy permanecen sin regular. (regular significa que figuren en las escrituras de las parcelas).

Pasan los dos años que se firman en el acuerdo para hacer las obras y no se recepciona la urbanización porque los parcelistas no han cumplido el acuerdo firmado con el Ayuntamiento y la Comunidad.

Cuando el Ayuntamiento de Valdeavero aprueba las **NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1996** incorpora ya La Cardosa como suelo residencial PENDIENTE DE REALIZAR OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA CONVERTIRSE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. **Se reconoce por parte del Ayuntamiento que hay cosas hechas que los parcelistas tienen que empezar a conservar para poder garantizar los servicios pero se sigue insistiendo en que hay que presentar proyecto de urbanización para que el Ayuntamiento lo apruebe y realizar las obras de acuerdo con la normativa vigente**. SE APRUEBA UNA PARCELA MÍNIMA MÁS PEQUEÑA DE 1800 METROS CUADRADOS.

Véase en las NORMAS SUBSIDIARIAS FICHA DE LA CARDOSA CON LAS OBLIGACIONES.

La Cardosa encarga un estudio previo para ver las actuaciones que serían necesarias en el año 1998. Algunos servicios como el alumbrado son, en ese momento, muy fáciles de rematar mientras que otros son más costosos. Este estudio revisa todo lo que hay y lo que falta y termina indicando que hay que presentar un proyecto de urbanización o de legalización de lo que hay para que el Ayuntamiento lo apruebe y luego hacer las obras que falten.

Véase INFORME TÉCNICO DEL ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA DE ACTUACIONES de 1998.

Mientras en la Cardosa ya no todos los propietarios cumplen con la parcela igual o mayor a 1800 metros cuadrados. Algunos, sin licencia del Ayuntamiento, las han vendido o han vendido trozos o se las han dado a sus hijos. En algunas de estas parcelas pequeñas ilegales se han hecho nuevas viviendas sin licencia.

El Ayuntamiento y la Entidad la Cardosa firman un **CONVENIO** por el que, además de las parcelas de 1800 metros cuadrados o más, se legalizan otras más pequeñas que se han partido y que tienen construcciones. **Como parte de este convenio se reconoce de nuevo por La Entidad que hay que presentar un proyecto y terminar de urbanizar para poder ser recepcionados por el Ayuntamiento.**

Véase CONVENIO URBANÍTICO 1998.

Cuando se terminen las obras la Entidad de Conservación seguirá existiendo pero el Ayuntamiento ya podrá contribuir en el mantenimiento pagando suministros como el alumbrado, prestando servicios directamente o subvencionando parte de su coste.

En la legislatura 2007/11 La Junta de entonces reconocía en las reuniones con el Ayuntamiento la necesidad de cumplir con los proyectos y obras necesarias pero pedía al Ayuntamiento paciencia por ser unos años de crisis en los que los propietarios no podían realizar gastos extras. El Ayuntamiento lo comprendió y siguió esperando. Desconocemos lo ocurrido durante la legislatura 2011/15 porque no hemos encontrado documentación de reuniones sobre este periodo de tiempo.

En la legislatura 2015/19 el Ayuntamiento ha propuesto a la Junta una legalización de los servicios uno a uno (alumbrado, agua, etc.) para que el coste del proyecto y de las obras fuera menor y más viable económicamente. Existe compromiso escrito por parte de la Alcaldesa e informes de los técnicos y jurídicos del Ayuntamiento que dicen que es legal y que se entregaron a la Junta correspondiente. Según se va legalizando un servicio, el Ayuntamiento ya puede invertir dinero en él de manera legal y lo que se va ahorrando se puede dedicar a arreglar otro servicio y así sucesivamente.

Hasta el momento la Entidad no ha presentado ningún proyecto de legalización para ningún servicio y por lo tanto no se ha avanzado para la recepción de ninguno de ellos.

Desde el año 1989 en que se firmaron los primeros acuerdos para legalizar la urbanización han ido cambiando las normativas. Por ejemplo al alumbrado que en el año 1998 no tenía casi nada que hacer, ahora hay que meterle toma de tierra continua etc. Como no hay un proyecto aprobado NO SE FIJA POR ESCRITO LO QUE HAY QUE HACER SINO QUE TODOS LOS CAMBIOS EN LAS NORMATIVAS HAY QUE INCORPORARLOS A LO QUE HAY QUE HACER CONTINUAMENTE. Según va pasando el tiempo, las redes van siendo más viejas y se van quedando más fuera de la normativa que va siendo cada vez más exigente.

El Ayuntamiento continúa pidiendo a la Entidad que cumpla sus obligaciones de urbanizar porque tiene la obligación de hacer que se cumpla la Ley, la normativa y los acuerdos firmados. No se puede negociar si hay que hacerlo o no; solo se puede negociar cómo y cuándo se va haciendo (todo junto o por servicios, uno a uno).

El Ayuntamiento pide lo mismo a todos los promotores que urbanizan una zona nueva del pueblo. La diferencia es que no suelen urbanizar los vecinos directamente sino una empresa que se ocupa de hacer las calles, meter las tuberías, poner las farolas, etc. Todo eso va incluido en el precio cuando nos compramos una casa. Lógicamente el que compra una casa quiere que el Ayuntamiento haya vigilado que la zona esté bien urbanizada para no tener problemas en el futuro. Es nuestra obligación como Ayuntamiento en todos los casos. La única diferencia con la Cardosa es que no hay empresa, sino que los que urbanizan son los propios vecinos en forma de Entidad (antes Asociación).

El Ayuntamiento trabaja para que la Entidad pueda ir valorando diferentes soluciones:

- Para la **distribución de agua** creemos que lo más interesante es firmar un convenio con Canal porque permite pagar esta obra que es muy cara (las tuberías son de hierro fundido) poco a poco y sabiendo que el agua va a estar garantizada de por vida. El Ayuntamiento trajo a Canal a hablar con los vecinos para que tuvieran toda la información posible.
- Para el **alumbrado** de los viales contratamos a una Arquitecta que estuvo revisando el alumbrado con varias empresas q8ue hicieron presupuestos aproximados de los trabajos que ya tiene la Junta en su poder.
- Para el **saneamiento** hay que buscar solución a las servidumbres porque no se pueden recepcionar redes que pasan por parcelas privadas. En el Plan general podemos dejar previstos viales para las bajantes. Posiblemente el saneamiento también se podría regularizar mediante convenio con Canal (este convenio ya está pedido para el casco urbano).
- Para el **asfaltado y acerado** de los viales tendría sentido esperar o terminar con las zanjas que haya que hacer para la luz, etc. para no estropear una acera o asfalto nuevos.

¿Para qué sirve un PROYECTO?

Cuando analizamos la forma en que se han realizado las obras en La Cardosa, en el Ayuntamiento tenemos la sensación de que quienes tomaron las decisiones en ese momento consideraron que gastar dinero en hacer un proyecto era tirar el dinero y fueron dedicando las aportaciones de los propietarios a hacer obras directamente.

Cualquier vecino sabe que para hacer obra hay que pedir licencia al Ayuntamiento y que cuando se trata de hacerse una casa hay que presentar un PROYECTO. El proyecto hecho por un técnico con la preparación suficiente garantiza que la estructura de la casa va a aguantar sin que se venga abajo, que la casa cumple las normas de construcción, que las instalaciones van a ser correctas y nos garantizan los servicios, etc.

En el caso de la urbanización de La Cardosa pasa lo mismo. Es un técnico (ingeniero, arquitecto) quien tiene que explicar en un proyecto lo que hay que hacer y cómo hay que hacerlo: con qué materiales, a qué profundidades, a qué distancia de otras redes…). Cuando el técnico contratado hace el proyecto tiene en cuenta toda la normativa que hay que cumplir en ese momento. El proyecto explica muy en detalle en qué consisten las obras y lleva presupuestos detallados y planos. Para darle más validez se visa en el colegio de arquitectos donde también revisan que cumple todas las normas de construcción. **Lógicamente este trabajo de redactar el proyecto tiene un coste aparte de las obras que haya que hacer después. Normalmente el mismo técnico que redacta el proyecto se encarga de la DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS, es decir de vigilar que las empresas que se contratan hacen lo que dice el proyecto, usan los materiales que deben y no otros más baratos, compactan bien, metan los tubos del grosor que deben…**

El proyecto visado se presenta al Ayuntamiento y se vuelve a revisar por los técnicos municipales por si hay algo que corregir o que no queda claro. Después se aprueba y se autoriza el comienzo de las obras conforme al proyecto. Si cambia una normativa no importa porque lo que hay que hacer es lo que dice el proyecto que se ha aprobado. Aunque cambie la Ley o los reglamentos eléctricos, etc. ya no afecta a nuestras obras. SOLO ESTAMOS OBLIGADOS A HACER LAS OBRAS QUE INDICA EL PROYECTO QUE SE HA APROBADO.

La Cardosa nunca ha encargado este proyecto, no lo ha presentado al Ayuntamiento. En 1989 o después en 1998 la normativa era una diferente de la que hay ahora y de la que habrá dentro de unos años porque va cambiando con el tiempo y cada vez es más exigente. Cuando se encargue el proyecto hay que adaptarse a la normativa del momento así que las obras que se hicieron en su momento estarán desfasadas y habrá que modificar muchas cosas. Lo que en su momento podía parecer un ahorro de dinero –no hacer proyecto sino ir directamente a hacer las obras- no es cierto, ya que la situación sigue sin resolverse en el momento actual. El estudio que se pagó en 1998 ya ha quedado obsoleto. Entonces era mucho más fácil y barato que ahora. No cabe lamentarse ya pero es imprescindible avanzar en la legalización y cumplir con los acuerdos adoptados.

CONFIAMOS EN QUE ESTE DOCUMENTO LE HAYA PROPORCIONADO UNA INFORMACIÓN MÁS SENCILLA DE LA SITUACIÓN DE LA CARDOSA A NIVEL URBANÍSTICO.

SI TIENE ALGUNA DUDA CONCRETA, NO DUDE EN DIRIGIRSE A SU AYUNTAMIENTO.