

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

DOC. I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

INDICE

A.- INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO

A.0.- PRESENTACION

A.1.- EL MEDIO FISICO.

A.1.1. Introducción.

A.1.2. Localización.

A.1.3. Relieve.

A.1.4. Pendientes.

A.1.5. Hidrología.

A.1.6. Climatología.

A.1.7. Geología y Edafología.

A.1.8. Aspectos Biogeográficos.

A.1.9. Fauna.

A.1.10. Estudio de Impacto Ambiental.

A.1.10.1. Inventario y Valoración de los Recursos Naturales.

A.1.10.2. Definición de Usos o Actividades a localizar.

A.1.10.3. Matrices de Impacto.

A.1.10.4. Definición de Unidades Ambientales y Descripción.

A.1.10.5. Valoración de Unidades Ambientales.

A.1.10.6. Evaluación Genérica de Impactos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- La Comunidad Artemisio-Frankenietum thymifoliae, es una típica comunidad manchega que, en Madrid, se extiende por numerosas localidades meridionales de la provincia, entre la que se encuentra el objeto de nuestro estudio.
- Se da la existencia de algunos focos de romerales, en general muy reducidos, en la zona más meridional del término.
- Pequeños yesares de Villarejo de Salvanés son colonizados por "chucarrales". El chucarro (Ononis tridentata), tiene su óptimo y domina como matorral yesífero en la provincia de Madrid. Tiene un recubrimiento de algo más del 50% del chucarro p.p.; además de este, se presenta el tomillo (Thymus vulgaris), la jabuna (Gysophila struthium), la jarilla de escamas (Helianthemum, squamatum), el lepidio (Lepidium subulatum) etc., todas ellas comunidades gipsifilas.

A.1.9. FAUNA.

"Los animales no pueden vivir por sí mismos y aislados: dependen de la cubierta vegetal, de otros animales, de factores del medio y del hombre. Todos ellos dan lugar al ambiente o biotopio del animal".

Esta clásica cita de MÖBIUS (1877), nos recuerda la estrecha ligazón existente entre todos los demás factores naturales y la presencia de una determinada fauna.

El bosque que anteriormente hemos descrito lleva asociado una fauna específica. Abundan en él perdices, conejos y liebres. Las rapaces y los jabalís son escasos.

En la zona del término en general se da la existencia de conejos de campo, perdices y liebres repartidos en cotos de caza.

A.1.10. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

La aportación final de todo estudio del medio físico al planeamiento, consiste principalmente en conocer la Capacidad de Acogida del territorio, entendiéndolo por ello el aprovechamiento y comportamiento que pueden recibir los distintos puntos del territorio a estudiar sin que se degraden sus recursos ecológicos, paisajísticos y productivos.

Para ello es necesario inventariar y valorar las diferentes unidades ambientales y definir los usos del suelo y actividades a localizar para así formalizar las matrices de impacto:

A.1.10.1 Inventario y valoración de los recursos naturales:

Toda valoración debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

- A.- Ecológico: En el que se valoren los ecosistemas formados y el porqué de su conservación.
- B.- Productivo: Posibilidad para su explotación.
- C.- Paisajístico: En razón de su calidad perceptual.

A.1.10.2.- Definición de usos o actividades a localizar.

Consideramos cuatro grandes grupos de actividades generales:

ACTIVIDADES DE EXPLOTACION:

- Industria.
- Agricultura.
- Ganadería, etc.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

A.1.10.5.2.- Definición de actividades.

- a.- Conservación de la naturaleza y paisaje con aprovechamientos controlados.
- b.- Recreo extensivo.
- c.- Urbanizaciones.
- d.- Actividades industriales.
- e - Actividades extractivas.
- f.- Vertidos incontrolados.

A.1.10.6 Evaluación de Impactos:.

AREAS DE DIAGNOSTICO	ACTIVIDADES					
	a	b	c	d	e	f
1	0	3	4	4	4	4
2	0	3	4	4	3	4
3	0	1	3	4	3	4
4	0	3	4	4	4	4
5	0	1	0	1	--	4
6	0	0	1	1	1	4

A efectos operativos hemos considerado como impactos:

MUY ALTO	4
ALTO	3
MEDIO	2
BAJO	1
MUY BAJO O NULO	0

Las actividades productoras de impactos muy altos (4) se pueden considerar prácticamente irreversibles, por tanto inaceptables; los altos (3) pueden ser reversibles pero a muy largo plazo, luego también inaceptables. Los Medios (2) son reversibles a medio plazo y los bajos (1) a corto plazo; estos últimos solo deben ser tolerados en determinados y estudiadas circunstancias.

- Todo uso permitido con limitaciones debe, para poder desarrollarse, contar con la aprobación de un estudio de impacto ambiental.
- Debemos tener en cuenta que la ocupación indiscriminada del suelo puede provocar la destrucción del mismo y, con ello los ecosistemas y la producción agraria que en él se da.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANÉS

A.2.- MEDIO HUMANO.

A.2.1.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Evolución urbana de Villarejo de Salvanés.

Villarejo de Salvanés recoge hoy en su casco urbano una síntesis y variada integración de diferentes elementos constructivos, estilos y tipologías de edificaciones levantadas en muy distintas épocas y etapas de su historia. Constituye como núcleo cargado de siglos, con una fuerte expansión en el presente, una realidad compleja, fruto de distintas fuerzas y flujos sociales y territoriales.

Su urbanismo ha nacido de unas necesidades, a veces impulsadas, otras impuestas, que responden siempre, no obstante, a una lógica colectiva. No ha habido, como es sabido, hasta época muy reciente un proceso de urbanización y crecimiento programado y planificado. Pero la Villa, desde sus orígenes hasta su fisonomía actual, es como tal el resultado y la obra, en definitiva, de un pueblo que, sin mengua de unos determinados actores socio-económicos que han impulsado su desarrollo y transformación, es el principal protagonista colectivo.

De ahí la necesidad de estudiar a través de los hitos de su historia local, tan vinculada a su expresión arquitectónica, no solo los elementos más singulares: lo monumental (castillo, iglesia, convento) y lo popular (plaza de la villa, arquitectura civil), sino la propia evolución urbana, sus transformaciones y épocas de crisis, siempre vinculada con la carretera general que desde hace siglos conduce de Madrid a Valencia.

Si durante siglos el viajero que atravesaba la villa y los propios vecinos únicamente veían sobre sus cabezas dos torres: la del castillo-fortaleza y la del campanario de la iglesia (caído hacia 1960); hoy Villarejo de Salvanés se extiende y visualiza desde la Autovía, ocupando una amplia superficie construida, en la que destaca a sus dos entradas las dos torres gemelas de la principal fábrica del polígono industrial, santo y seña de la moderna prosperidad de la villa, y la torre del silo, como principales baluartes que dominan, junto al viejo torreón del castillo, cualquier panorámica, del casco urbano y la propia vida de su población.

"Una evolución económica entendida siempre bajo las coordenadas que fija el entorno donde se ubica esta población: Madrid. Es en este espacio donde habremos de entender su evolución y establecer los lógicos matices que marcan la tild e definen económicamente a esta población como de economía rural en franco proceso de industrialización. Así, a pesar de que el sector agrícola persiste como el más numeroso, buena parte de su población lo ejerce ya como una actividad marginal para desplazar su primera actividad económica a 1 industria, construcción y servicios" (Redondo Alcaide).

Salvanés en la línea fronteriza del tajo.

La conquista de Toledo a los árabes por Alfonso VI en mayo de 1085, trasladando la frontera de la reconquista hasta el mismo Tajo, tuvo sin duda gran importancia para todas las poblaciones del Bajo Tajuña, entre las que se encontraba la primitiva Salvanés.

Hay que tener en cuenta que, con anterioridad a la existencia de Villarejo de Salvanés, existieron en su término cuatro pequeños poblados (despoblados en el siglo XIV) titulados: Santa María del Villar, Dornajo, Salvanés y Valdepuerdo (todos, salvo Dornajo, conservan aún hoy las paredes de sus iglesias en ruinas) y que Villarejo es una población bajomedieval, surgida a mediados del siglo XIV.

Las llamadas Relaciones Topográficas de época de Felipe II (1575) ofrecen dos acotaciones importantes sobre este origen ("que el dicho pueblo de Villarejo podrá haber que se mudo y acabó de pasar de Salvanés a do agora está doscientos años poco más o menos") y como obra de fusión (Villarejo de Salvanés "es su común nombre -porque se transplantó en su instalación hacia 1375, mientras que el sufijo -nes de Salvanés es mozárabe, como en Leganés, y por tanto anterior.

Es presumible que las conquistas de Alfonso VI se detuvieran en la margen superior del Tajo, río caudaloso que sirvió durante años de frontera. Así se aprecia en la documentación medieval en la que aparecen Valdepuerdo y Valle de Salvanés, ubicados en su actual término municipal.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

La primera preocupación tras la reconquista y primer poblamiento fue la de salvaguardar que los nuevos lugares estuviesen bajo la jurisdicción eclesiástica, concediendo el propio rey Alfonso VI en 1099 a la Iglesia de Toledo los lugares entre Perales de Tajuña y el Tajo, citando explícitamente Val de Porco y Val de Salvanés con todo su término hasta las Alcarrias.

Decisivo será para la seguridad en la zona, invadida por los ataques y razias primero de los almorávides y luego de los almohades, la conquista definitiva a los árabes del castillo de Oreja (la romana Aurelia), por Alfonso VII en 1139. Y aún lo será más la creación de las Ordenes Militares, entre ellas de Santiago, a quien se entregó y encomendó esta tierra.

Surgidas las Ordenes Militares en el siglo XII, como grandes organizaciones bélico-religiosas, en su doble vertiente de defensa y conquista territorial y conservación y expansión de la reconquista cristiana, los reyes les encomendaron la defensa de los territorios que iban siendo arrebatados a los moros.

Constituida y creada la Orden de Santiago en 1170, Alfonso VIII entregó al año siguiente la custodia del castillo de Oreja al maestro de Santiago y en 1174, al poco de su conquista, el castillo de Uclés; mientras que el castillo de Zorita y la Alcarria quedaba para la Orden de Calatrava.

Esta asignación perduró durante siglos en los que Villarejo de Salvanés perteneció, hasta la abolición de los señoríos en 1811, a la Orden de Santiago y administrativamente y en el ramo de hacienda al reino de Toledo y gobernación y partido de Ocaña, hasta la creación de la actual provincia de Madrid en 1833, y jurisdiccional y judicialmente, como tribunal superior, a la Real Chancillería de Valladolid, por hallarse en la parte superior del Tajo. Mientras que eclesiásticamente, hasta fecha más reciente, perteneció al arzobispado de Toledo (incorporándose a la diócesis de Madrid-Alcalá en 1885).

Si el surgimiento de los pueblos aparecía sin estrépito, como una tarea ordinaria durante la reconquista; (J. González), su fusión fue favorecida por sus propios intereses por la Orden de Santiago, que en el siglo XIV fomentó la anexión entre pequeños núcleos y pueblos, creando villas de mayor rango, caso de Villarejo de Salvanés.

Además de su vinculación con Toledo y Ocaña, que debía salvar el cauce del Tajo con una barca, que se hallaba en el límite de su término para proseguir viaje, existía una ruta antigua, que algunos investigadores apuntan como precedente del camino real la denominada Vía del Esparto, que "al menos desde época romana comunicaba el centro y sureste de la península pasando por Madrid, Vallecas, Vaciamañá, Arganda, Perales de Tajuña, Villarejo de Salvanés, Fuentidueña y Tarancón, para continuar luego hacia Cartagena y, ya a fines de la Edad Media, hacia Cuenca y Valencia" (Cuadra y Hervás). Esta calzada hacia llegar el esparto que se producía en toda la comarca hasta Cartagine-Spartaria, puerto de exportación de tan preciado material en la antigüedad (Álvarez Palomero).

El Castillo.

Al socaire del castillo y fortaleza, que se levantó hacia 1360, se construyó la población de Villarejo, agrupándose el caserío en torno a su iglesia. De él solo queda la grandiosa torre del Homenaje, con tres cubos agrupados en cada uno de sus frentes, disposición característica de la que cabría considerar como escuela de arquitectura castrense madrileña y toledana (Dotor). Tiene planta cuadrangular, cuatro cuerpos y corona de matacanes.

Se alza en la parte sur de la población, mostrándose altivo y arrogante a cuantos viajeros pasan. Esta fortaleza de blanca piedra caliza, situada sobre una eminencia rocosa, conserva un aspecto grato, merced a la última y acertada restauración. La imagen que presenta la torre, con las delgadas torreoncillas que le flanquean, no puede ser más airosa, pues no cabe olvidar que se levantó como torre emblemática para señorializar y testimoniar la dominación de la Orden de Santiago y su Encomienda más vieja de Castilla.

Como tal ha sido más espectadora, desde la que se podía ver y dominar toda la tierra de la Encomienda (las Ordenes Militares tenían divididos sus territorios en encomiendas, a cuyo frente ponían un comendador o administrador), que plaza militar alzada para confrontaciones civiles o guerras.

Tal vez por ello haya que volver a su situación estratégica en la codiciada ruta hacia levante y para proteger el camino toledano y la senda Gatiana (F. Bordejé) siendo pronto reemplazado el eje vertical de la vida bajo el castillo, por el eje horizontal del camino de Madrid a Valencia.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Resulta un hecho evidente la relación de Villarejo de Salvanés y el camino real de Madrid a Valencia. La prosperidad del siglo XVI se encuentra profundamente ligada a su inmejorable situación en la principal red viaria como villa pasajera "para la villa de Madrid desde Valencia y del Reino de Murcia".

Coincide este auge en la segunda mitad del siglo XVI con el establecimiento de la capitalidad en Madrid, villa que a lo largo del siglo XV ya había conocido prolongadas estancias de la Corte. Ello provocará como pueblo de paso el tráfico y tránsito de numerosas personas y mercaderías.

Villarejo de Salvanés aparece en los itinerarios y "repertorios" de Villuga (1546) y Meneses (1576), como punto señalado, "portus" o portazgo, por atravesar el camino real la villa y su término. En este siglo Villarejo crece por todas las direcciones, pero manteniendo su eje principal a lo largo del camino real (actuales calles de Samuel Baltés, Mesones y Encomienda).

En las Relaciones Topográficas redactadas en tiempo de Felipe II (1575) se decía que Villarejo de Salvanés era tierra de pan, vino y aceite, y con pan y vino se hacía el camino hasta Valencia. Se añadía que "ha tenido medianamente leña hasta agora e ya se acaba", lo que ha propiciado su actual paisaje un tanto desolador y la deforestación que se denota a su alrededor.

En 1575 tenía cerca de 500 casas y contaba 650 vecinos, aseverando que esta villa "ha venido siempre en crecimiento y que de cuarenta años a esta parte habrá crecido cuatrocientos vecinos", lo que denota un incremento elevadísimo fuera de lo normal.

Destacaba su castillo descrito en otro lugar, así como que no es villa cerrada. "Todas las casas comúnmente son de tapiería de tierra y yeso y las más de ellas de maderas toscas de un pinar que tiene la Encomienda mayor... y que el yeso e piedra lo hay en el término, y que también en casas principales se gasta madera del río que son de los pinares de la sierra de Cuenca" (Respuesta al cap. 35).

Con esta noticia de las maderadas que transportaba el Tajo, se establece la diferencia constructiva de los trece hidalgos domiciliados en la villa y el resto de la población, que eran dos partes de los dichos vecinos "gente de poco tener" y los demás un poco más hacendados, por tener alguna viña, aceite y ganado.

Se significaba, en cuanto al abastecimiento de agua, que esta villa "es más abundosa que falta de aguas de pozos y no de fuentes en la dicha villa", habiendo muchas casas que tenían su propio pozo. Y que se estaba construyendo el convento ("se hace agora un monesterio de Sant Francisco de la advocación de Nuestra Señora de la Victoria y lo hace el señor Comendador Mayor de Castilla y muchos de los vecinos ayudan a traer materiales...).

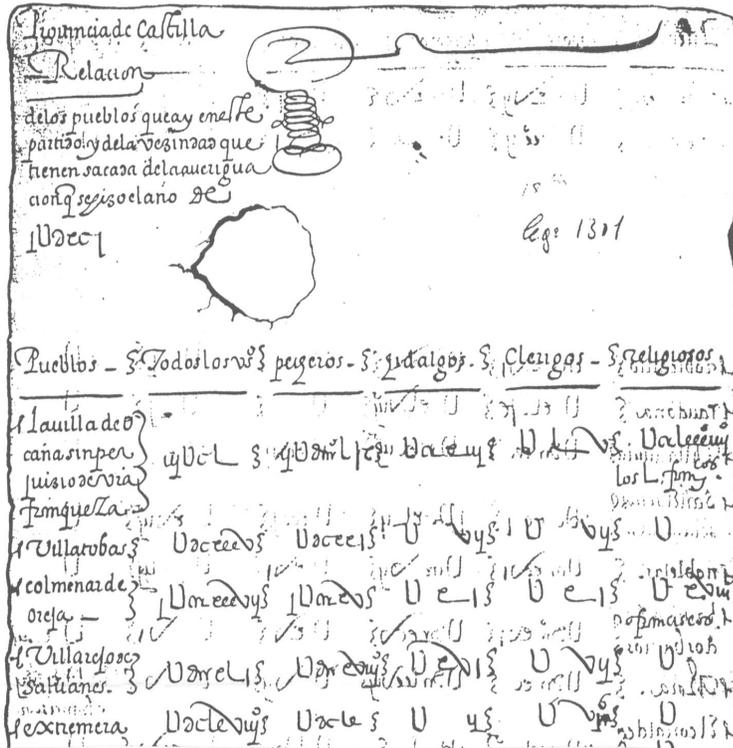
Tenía dos ermitas muy antiguas: Nuestra Señora de la Oliva y "otra que se dice San Villarejo de Salvanés (sic) donde hay gran devoción de toda esta comarca". En realidad, además, de San Pedro de Salvanés y Santa María de la Encina y de Albaher, citadas ya en 1508, existía la ermita de San Sebastián (1515) y años más tarde se erigió la de San Roque (1605).

En el siglo XVI las gentes de Villarejo iban a moler su pan a la ribera del Tajuña, al molino de Tielmes que pertenecía en condominio al concejo de Villarejo, y a un molino y batán en su término en el Tajo que es del convento de Uclés de la Orden de Santiago, a donde tiene un barco donde se sirve el citado molino" (Respuesta al capítulo 22).

Se recoge, por tanto, que el concejo de Villarejo poseía una barca sobre el Tajo, justo en el límite de su término, para cruzar el río y proseguir camino hasta Ocaña. Posteriormente esta ruta transversal fue en detrimento de la que atravesaba Fuentidueña de Tajo, cruzando el puente, o Villamanrique hasta Santa Cruz de la Zarza.

En 1575 su producción (3.500 fanegas de pan, 2.200 arrobas de vino y 700 arrobas de aceite) era más que estimable, siendo la primera productora de vino y aceite, no sólo en los límites de la actual provincia de Madrid, sino con una producción similar de vino a Esquivias (Toledo) y superior a otras poblaciones manchegas. Sin embargo, a pesar de cultivar una gran extensión de terreno 35.000 fanegas de cereal, su rendimiento era más bajo a otras poblaciones (N. Salomón).

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES



* Anverso de la primera hoja, folio 1, del Vecindario de la PROVINCIA DE CASTILLA (Orden de Santiago-Ocaña).

Archivo Gral. de Simancas
Legajo: 1,301 Cont. Grls.
Tamaño real: 21,5 x 31 cms.

Reynada de Castilla
Relacion
de los pueblos que ay en este
partido y de las vecindades que
tienen sacada de la averiguacion
que se hizo el año de 1701

DENOMINACION ACTUAL	Pueblos	Vecinos					Religiosos	
		todos v̄s	Peñeros	Aldagos	Clerigos	Religiosos	sin habi ^{er}	frades gran
Ocaña	La villa de Ocaña sin perjuicio de Vna Franqueza	3.150	2.859	213	55	23	234	50
Villatobas	Villatobas	635	621	7	7	-	-	-
Colmenar de Oreja	Colmenar de Oreja	1.337	1.315	11	11	-	-	18
Villarejo de Salvanes	Villarejo de Salvanes	741	718	16	7	-	-	-
Estremera	Estremera	668	660	2	6	-	-	-
Valderacete	Valderacete	457	447	5	5	-	-	-
Paracuellos de Jarama	Paracuellos	348	342	-	6	-	-	-
Fuentiduena de Tajo	Fuentiduena	184	178	4	2	-	-	-
Mohernando	Mohernando	135	132	-	3	-	-	-

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

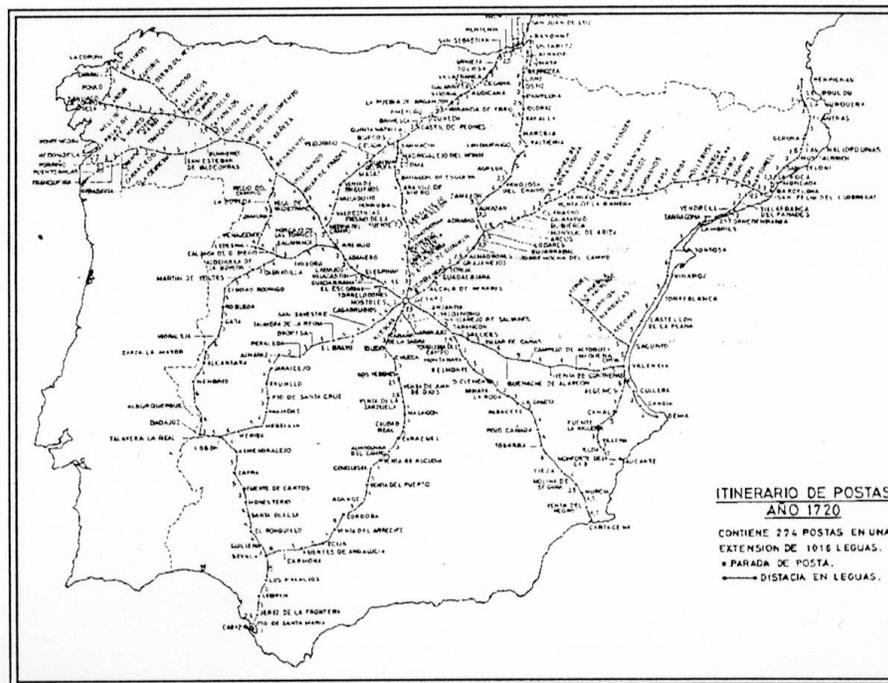
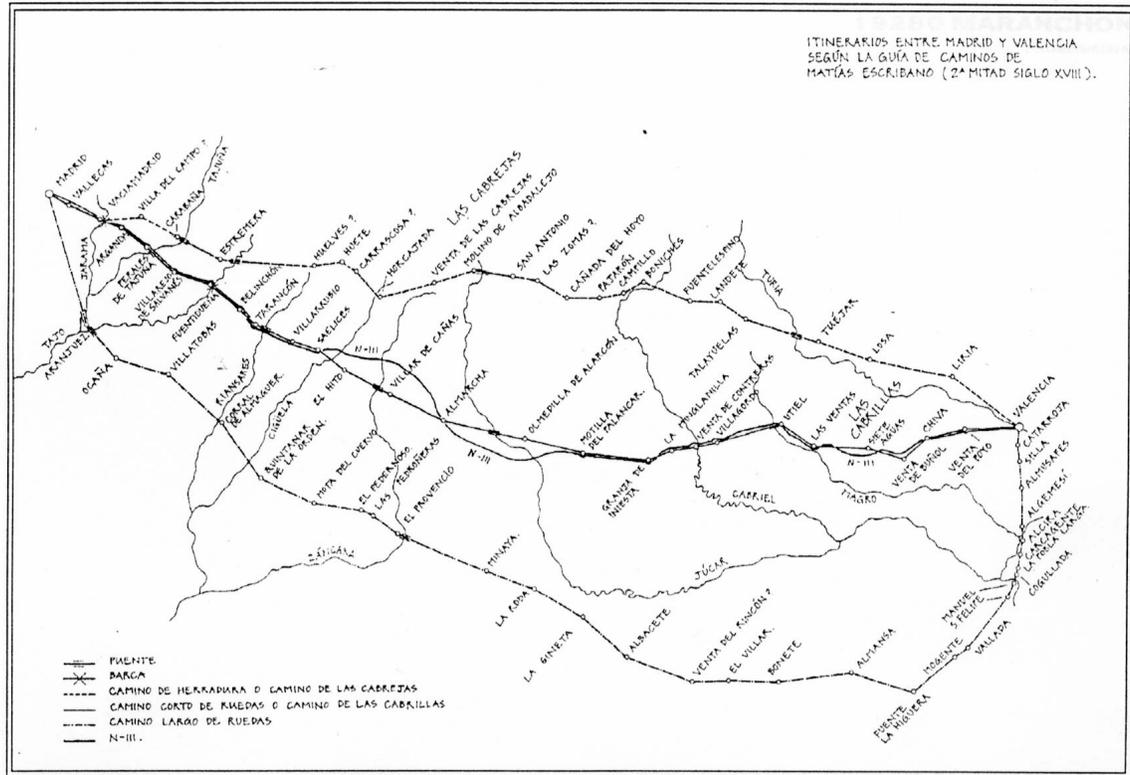


Figura 2 - Modelo radial de los itinerarios de Postas (MADRAZO, 1984,I)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Villarejo de Salvanés en el S. XVIII

M^{re}. Isabel Redondo en su libro "Villarejo de Salvanés. Una historia viva" hace una reconstrucción del casco urbano de la Villa en 1751, cuyas calles periféricas eran -prácticamente desde el siglo XVI en que había alcanzado su mayor auge- las siguientes: por el norte, la calle del Pesebrejo, Tejera y el Barrio Alto; por el sur, la plazuela del Palacio, Pradillo del Convento y la calle del Barrio Pozuelo (hoy C/ Elena Fraile); por el este, la calle de San Juan y Mingoyuste (hoy C/ San Isidro); y por el oeste, la C/ Barrio Nuevo y Toril.

Destaca de nomenclátor de calles que el viario estaba formado por 37 calles y plaza, (que hoy son 24 del actual callejero) siendo muy pocos los nombre antiguos que se conservan, pero sí algunos tan significativos como la calle de los Mesones, entre la plaza de la villa y la plaza del Palacio, por donde pasaba el camino real.

En 1751, cuando se realizaron los trabajos del Catastro de Ensenada, la villa ocupaba 250 fanegas de terreno (Respuesta 10^a), equivalente a 160 hectáreas (1.600.000 m²) de superficie. Componíase la población de 512 vecinos, 19 eclesiásticos y 26 religiosos, que vivían en 514 casas y el convento. De las edificaciones 458 eran habitables, 4 inhabitables y 52 arruinadas (Respuesta 21^a).

La Casa Consistorial con reloj y cárcel, y las dos carnicerías (una para pesar el carnero y otra para las demás carnes), eran las únicas casas del Ayuntamiento, además del pósito o granero. Existían dos hospitales: uno para la curación de enfermos pobres y el otro para transeúntes. Y una casa con un maestro de postas.

Ya hemos destacado por su ubicación en el camino real la existencia de 6 mesones, dos de los cuales tenían mayores beneficios -y estaban arrendados- y los otros menores rendimientos. No había taberna, pues -se señala- "los vecinos que cosechan venden el vino al por menor en sus casas". El comercio se reducía a una tienda de mercería, una de abacería o comestibles, un puesto de aguardiente, un estanco (de tabaco, naipes y municiones), un puesto de sal (cuyo abasto es de las Reales salinas de Belinchón), además de las dos carnicerías.

Curiosamente "en esta villa no hay panadería por cuanto el pan que se consume en ella viene de los lugares circunvecinos", salvo la de un vecino. Siendo lo más notable la existencia de un mercado franco, el jueves de cada semana, y una feria que da principio el día 5 de octubre y finaliza el día 15, en virtud de Real Cédula confirmada por Felipe V el 18 de julio de 1741 (Respuesta 29^a).

A destacar igualmente el número de edificios religiosos o arquitectura culta, de los que solo nos han llegado unos pocos, pues además de la iglesia parroquial y el santuario de la Virgen, existían diez ermitas, "siete de las cuales están extramuros de la villa: San Roque, San José, Santo Sepulcro, Ntra. Sra. de la Concepción, Santa Ana, San Sebastián y la de San Marcos; una dentro de la villa que es San Juan Bautista; y dos a una legua de la población que son la de Santa María de la Oliva y la otra la de San Pedro Apóstol".

La indagación en la estratificación social de los vecinos de aquella época, para darnos una imagen de la sociedad estamental, ofrece gran cantidad de personas dedicadas a los más diversos oficios, entre los que nos interesa destacar la existencia únicamente de tres maestros de obras y dos oficiales, existiendo además, entre los oficios vinculados con la construcción, cuatro yeseros y cuatro tejeros.

De los 200 vecinos que se dedicaban a artes y oficios, había 3 alfareros y 126 esparteros (de los cuales 74 trabajaban todo el año haciendo sogas y lías y 42 eran además jornaleros), que abastecían con esta industria las necesidades de la Corte. Había una fábrica de jabón con 12 calderas y 4 empleados, propiedad del Lcdo. Pedro Gorbea, que era además dueño de 2 molinos de aceite y una almazara. En total existían en la localidad: 19 molinos de aceite y 3 almazaras.

Había 12 profesionales diversos, un buen número de labradores y 121 jornaleros, 48 sirvientes, 38 pastores, siendo 86 los pobres de solemnidad que no tenían ninguna utilidad por lo que nada contribuían.

En 1765 con Floridablanca en el poder se emprendió la construcción de la carretera de Valencia de nueva fábrica, pues ésta se hallaba abandonada y sin ninguna atención en los siglos precedentes, acometiéndose con un ritmo regular su ejecución, quedando totalmente terminada con una anchura en algunos puntos cercana a los doce metros en 1773. Desde esa fecha el tránsito y el tráfico adquirió una mayor intensidad, frente a la otra ruta que iba hasta Valencia por la Mancha.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Estamos en la época de la segunda expansión urbana, en la que la piqueta acaba sin dolor con algunos vestigios del pasado, teniendo mayor funcionalidad y protagonismo y, por tanto, objeto de cuidado y conservación el pósito (la Casa de la Tercia), que el medieval castillo. Contaba ya Villarejo con su cementerio antiguo en las afueras, arriba del barrio Alto, y varias fuentes de buenas aguas, además de los pozos públicos de las calles Cuatro Esquinas, el Pilar, el Pesebrejo y la plaza del Convento que completaban el resto de equipamientos comunitarios.

Tenía la población 605 vecinos y/o 2.927 habitantes. La actividad de la población era eminentemente agrícola, dedicada al cultivo de toda clase de cereales y legumbres, así como cría de ganado. Parece ser que la producción de vino y aceite se encontraba en una fase aparentemente decadente, pues solo se anota la existencia de "varios olivares y algún viñedo".

La industria se hallaba reducida a "una buena fábrica de jabón, diferentes de paños del país, alfarerías" y la actividad tradicional y familiar de esparteros y sogueros.

Como prueba de su actividad comercial y mercantil, se celebraba mercado todos los jueves y una feria, el 7 y 8 de octubre, que ya en este siglo se trasladó al 31 de agosto y 1 de septiembre, hasta que entrados los años sesenta dejó de celebrarse.

Madoz da noticia asimismo de "la carretera nueva que va a Valencia". Es en esta época cuando se define materialmente como carretera el camino de ruedas a Cuenca y Valencia, se traza de manera oficial y se describe en la primera Memoria de Obras Públicas en 1856, quedando terminada la carretera Madrid-Valencia, al menos hasta la provincia de Cuenca.

Al tratar las comunicaciones, en este siglo únicamente se suele destacar la revolución que supuso los caminos de hierro y el ferrocarril. Ello, no obstante, no puede desmerecerse el medio más común de transporte, sino destacar el incremento de las comunicaciones, con la mejora también de la red radial de carreteras.

La ley de 7 de mayo de 1851 convirtió en carretera de primer orden las denominadas anteriormente generales, por las que transitaba todo tipo de coches de colleras, galeras y diligencias, que reponían sus caballos cada 18-20 Kms. gracias a la existencia de casas de postas. En el siglo XVIII se tiene noticia de que hasta 5 casas de postas existían en Villarejo de Salvanés, de las que nada se mantiene en pie (García-Patrón).

Una antigua línea de postas y parador tenía su sede junto a la plaza de la villa. En ella se procedería a la rápida sustitución de las caballerías para proseguir viaje. Más adelante pudo desarrollarse algún tipo de hospedaje o posada, pero hay que tener en cuenta que los coches de caballos podían hacer jornadas de sesenta a setenta kilómetros diarios, por lo que la posada y alojamiento definitivo solían hacerlo en las ventas próximas a Tarancón.

Un hecho histórico tuvo lugar en Villarejo de Salvanés a principios de enero de 1866, en una famosa intentona de sublevación que precedió a la revolución liberal de 1868. La historia de este alzamiento fue muy popular y nos ha llegado de forma novelada, a través de los Episodios Nacionales, de Pérez Galdós:

"De madrugada llegó a Villarejo por el lado de Arganda un coche ligero de los que llaman góndola. En la puerta de una casa de buen aspecto, propiedad de un acomodado labrador de la villa, descendieron cinco caballeros vestidos de cazadores: eran Prim, Miláns del Bosch, Pavía... Desde el amanecer la humilde Villarejo, comúnmente silenciosa y pacífica, parecía un campamento. (Los regimientos de Caballería) Calatrava y Bailén, y la turbamulta de paisanos, fueron recibidos con grande estrépito de aclamaciones. Acto seguido, las improvisadas cantineras servían a los sublevados: el aguardiente del vecino Chinchón..."

Si bien, obviamente, muchos de estos detalles son ficticios (en realidad el general Prim no llegó a Villarejo de Salvanés), lo cierto es que en la población cruzaron fuego los sublevados con el ejército fiel a Isabel II que salió en su persecución, quedando aquella sublevación como "la intentona de Villarejo" (Artola).

A finales de este siglo Villarejo se había dilatado a lo largo de la carretera, que se convirtió en la calle más larga de la población. Dentro de su casco urbano destacaban las casas rurales con corralizas y corralones anexos, aunque hoy queden muy pocos portales de ellas.

Los testimonios de la época convergen en señalar la pobreza general de las casas, sobre todo en el Barrio Alto, que parecía cuevas, así como el pésimo estado de sus calles de tierra, al estar el pueblo en pendiente.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

convertirse en un unos años en un gran escaparate en la Autovía de Madrid-Valencia del desarrollo empresarial y progreso industrial de Villarejo de Salvanes, con su reflejo social y económico en la villa y su población. Con ello habrá demostrado que está preparada para afrontar los retos del siglo XXI.

A.2.2.- ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA DEL MUNICIPIO

La evolución de la población de derecho ha sido la siguiente:

AÑO	Nº DE HABITANTES
1.900	3.239
1.910	3.579
1.920	3.503
1.930	4.042
1.940	3.873
1.950	4.303
1.960	4.319
1.970	3.920
1.975	3.964
1.980	4.238
1.981	4.281
1.986	4.530
1.991	4.952
1.992	5.008
1.993	5.101
1.994	5.195
1.995	5.263
1.996	5.384

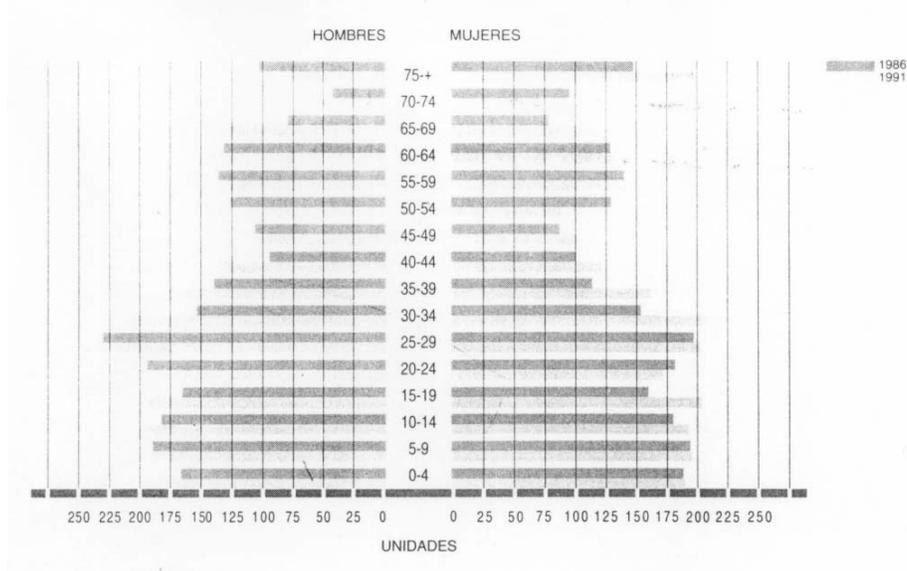
La Población de hecho es ligeramente superior a la de derecho.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Datos Demográficos

Movimiento natural de la población			
Año	Nacimientos	Defunciones	Diferencia
1986	76	27	49
1991	74	21	53

Estructura de la población por sexo y edad

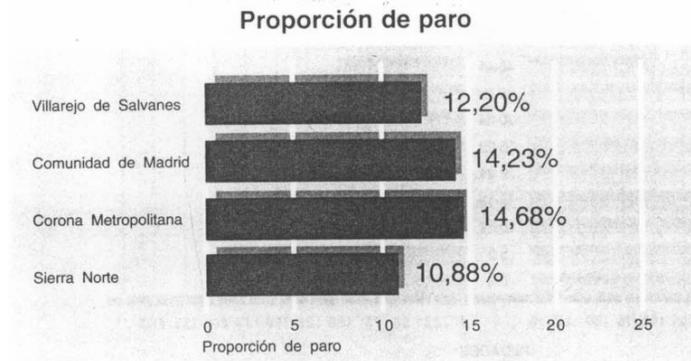
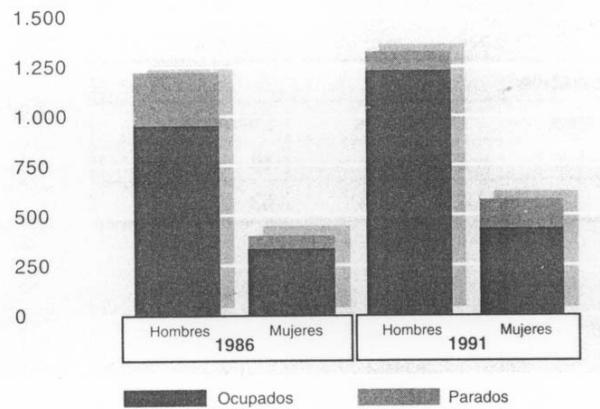


Población clasificada por estudios en curso		
Estudios	1981	1991
Preescolar	133	202
2º Grado primer ciclo	382	390
2º Grado segundo ciclo	207	256
Escuelas Universitarias	80	205
Facultades y Estudios Técnicos Superiores	16	15
No Clasificada	22	29
	5	20

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

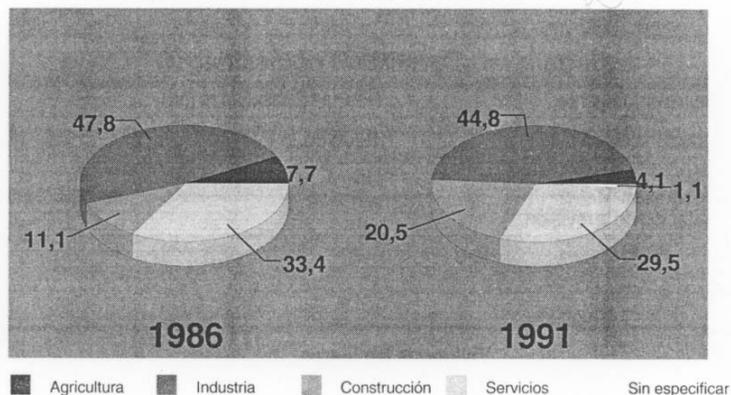
Mercado de Trabajo y Datos Económicos

Actividad de la población											
Año	Activa			Ocupada			Parada				
	Varones	Mujeres	Total	Varones	Mujeres	Total	Varones	Mujeres	Total	Buscan 1er empleo	Han trabajado
1986	1217	403	1620	952	336	1288	265	67	332	104	228
1991	1329	573	1902	1230	440	1670	99	133	232	45	187



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

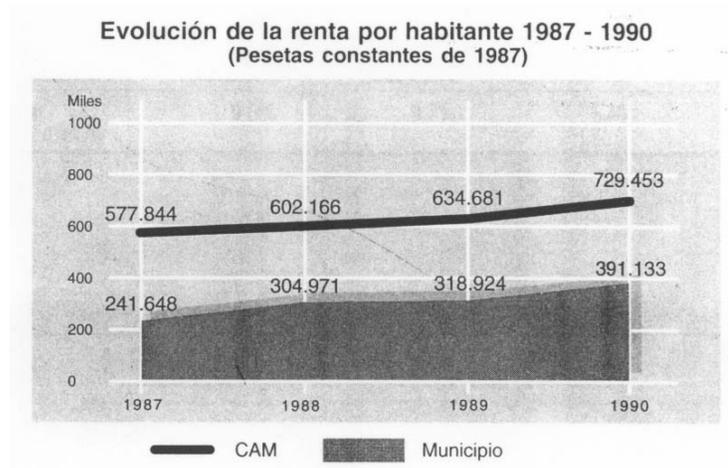
Población ocupada por sectores económicos (%)



Clasificación por profesiones (%)	1986	1991
Profesionales y técnicos	4,18	4,25
Directivos y gerentes	0,39	0,36
Personal servicios administrativos	7,44	8,56
Comerciantes y vendedores	10,38	9,46
Hostelería, servicios y seguridad	8,13	6,29
Agricultura y ganadería	7,51	4,07
Industria, construcción y transporte	60,81	65,15
Profesionales FF.AA	1,16	0,90
No bien especificada	--	0,96

Otras variables económicas	1988	1989	1990	1991
Nº de establecimientos industriales	37	40	42	45
Personas ocupadas en estos establecimientos	805	905	959	1115
Nº de establecimientos comerciales detallistas	124	--	124	127
Personas ocupadas en estos establecimientos	168	--	166	170
Nº de oficinas bancarias	5	5	5	5
Nº de líneas telefónicas	1038	1033	1284	1362

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Mercado	Directa
Instalaciones deportivas públicas	Directa
Matadero	Directa

Equipamiento Deportivo

POLIDEPORTIVO	
Dirección	LOS DEPORTES
Titularidad	MUNICIPAL
Unidades Deportivas	CAMPO FUTBOL REGLAMENTARIO TIERRA; FRONTON ELEMENTAL 685 M²; PISTA POLIDEPORTIVA 30x18 M; VASO RECREATIVO 25x12,5 M; VASO CHAPOTEO
Situación	USO EXCLUSIVO
Observaciones	
ESP. DEP. CENTROS ESCOLARES	C.P. NTRA. SRA. DE LA VICTORIA
Dirección	VISO, 15
Titularidad	MUNICIPAL
Unidades Deportivas	PISTA POLIDEPORTIVA 40x20 M; PISTA POLIDEPORTIVA 30x18 M
Situación	USO COMPARTIDO DOTACIONAL
Observaciones	

Equipamiento Cultural

CENTRO CULTURAL	
Dirección	PZA. CONSTITUCION, 1
Titularidad	MUNICIPAL
Contenido	CONFERENCIAS, EXPOSICIONES, CINE, TEATRO Y BIBLIOTECA
Situación	USO INTENSIVO
Observaciones	
CENTRO JUVENTUD	EL GALLINERO
Dirección	PZA. CONSTITUCION, S/N
Titularidad	MUNICIPAL
Contenido	MUSICALES
Situación	EN EDIF. CON USO PREDOM. NO DOTACIONAL
Observaciones	ANTIGUAS ESCUELAS CEDIDAS A LA ASOCIACION DE JOVENES. JUNTO CON OFICINAS DE LA O.C.R.E.

Equipamiento de Bienestar Social

CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES	
Dirección	SAN JOSE, 2
Titularidad	MUNICIPAL
Situación	USO EXCLUSIVO
Observaciones	MANCOMUNIDAD MISECAM
CENTRO JUVENTUD	NTRA. SRA. VICTORIA
Dirección	AL LADO DE LA IGLESIA
Titularidad	MUNICIPAL
Situación	EN EDIF. CON USO PREDOM. NO DOTACIONAL
Observaciones	EN LA PRIMERA PLANTA SE HALLA LA OFICINA DE ESTENSION AGRARIA

Equipamiento Educativo

C.P. NTRA. SRA. DE LA VICTORIA	EL VISO, 15
Titularidad	PUBLICA
PREESCOLAR (Uds./Matr.): 6/159	E.G.B. (Uds./Matr.): 16/373
Situación	USO EXCLUSIVO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Observaciones	
NTRA. SRA. VICTORIA LEPANTO	LUIS REQUESENS, 3
Titularidad	CONCERTADA
F.P. (Uds./Matr.): 360/275	
Situación	USO EXCLUSIVO
Observaciones	
SANTA ELENA	LUIS REQUESENS, 11
Titularidad	CONCERTADA
E.G.B. (Uds./Matr.): 8/260	
Situación	USO EXCLUSIVO
Observaciones	
CCEAS	LUIS REQUESENS, 1
Titularidad	C.A.M.
ED. ADULTOS (Matr.): 11	
Situación	USO EXCLUSIVO
Observaciones	CEAS COMARCAL
CASA DE NIÑOS	DEL VISO, S/N
Titularidad	MUNICIPAL
CASA DE NIÑOS (Matr.):	
Situación	USO EXCLUSIVO
Observaciones	

Equipamiento Sanitario

CENTRO DE SALUD	
Dirección	HOSPITAL
Titularidad	INSALUD
Situación	USO EXCLUSIVO
Observaciones	EN CONSTRUCCION (1993). UBICACIÓN PROVISIONAL EN LA C/SAN JOSE, 2

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

La redacción de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias la realiza la Empresa Consultora **INGENyA S.L.** cuyo cuerpo técnico está integrado por Félix Herranz García, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Luis Leceta García, Arquitecto y Urbanista y Ernesto Esteban Pérez, Arquitecto Técnico y Diplomado en Disciplina Urbanística y D. Juan Carlos Esteban Lorente, Abogado e Historiador.

B.2.- MARCO LEGAL.

B.2.1.- Marco Legal.

Como ya se ha indicado anteriormente, la Redacción de las Normas Subsidiarias se realiza dentro del Programa de Ayuda a los Ayuntamientos para la Redacción de Planeamiento Urbanístico de la Consejería de Obras Públicas de la Comunidad de Madrid y surge ante la necesidad, cada vez más perentoria, de contar con un planeamiento que sea capaz de dar respuesta a las nuevas exigencias ordenando y regulando el proceso de desarrollo urbano y en orden con la nueva normativa de Suelo.

Dicha redacción se realiza al amparo de lo dispuesto sobre Clases, Ámbito, Determinaciones y Documentación de las Normas Subsidiarias Municipales, de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1.998 de 13 de Abril) y la Ley 20/1.997 de Medidas urgentes en materia de suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Además se han tenido en cuenta las siguientes bases legales:

Ley 9/1.995 de 28 de marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid.
Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78).
Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3222/78).
Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2127/78).
Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español.
R.D. 111/1986 de 10 de Enero del Patrimonio Histórico Español.
Ley 23/1982 de 16 de Junio de Patrimonio Nacional.
Reglamento del Patrimonio Nacional (R.D. 496/1987).
Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras.
Reglamento General de Carreteras (R.D. 1073/77).
Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas.
Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86).
Reglamento Técnico-Sanitario para el Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público (R.D. 1423/82).
Ley 4/1989, de 27 de Marzo de Conservación de los Espacios Naturales y la de la Flora y Fauna Silvestres.
Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (R.D. 2414/61).
Reglamento de Líneas de A.T. (R.D. 3151/68).
Reglamento Electrotécnico de B.T. (R.D. 2413/73).
N.B.E. (R.D. 1650/77).

B.3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

B.3.1. Introducción.

Es voluntad del actual Ilmo. Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes, manifestada a través de la Comisión Municipal para la Redacción de la Normas Subsidiarias conseguir que la nueva normativa urbanística sea especialmente concreta para la defensa y potenciación del Casco Antiguo, sencilla para facilitar la correcta interpretación y su ágil gestión y sobre todo operativa, de manera que el nuevo modelo de población que se diseña pueda ser realidad a corto y medio plazo y responder así a la saturación de las áreas de ensanche del suelo urbano a la vez que se posibilita la creación de suelo abundante para vivienda unifamiliar con el fin de proporcionar los costes del suelo edificable a la demanda existente y hacerlos asequibles para la mayoría de la población.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Estableciéndose plazo para sacar fuera del casco urbano aquellas explotaciones industriales y ganaderas no adecuadas al uso residencial en el que están inmersas. En este sentido señalar que se mantienen las ordenanzas especiales en suelo urbano (O.E.U) de las antiguas normas.

5.- Frenar la degradación urbana del casco histórico.

Con especial incidencia en la protección de la zona arqueológica del área de afección de la Iglesia-Fortaleza y Casa de la Tercia.

6.- Creación de un patrimonio municipal de suelo que permita la formación de espacios y equipamientos colectivos, que vengán a corregir los actuales déficits y eliminen los desequilibrios dotacionales entre zonas.

7.- Mejora de la calidad ambiental y solución a los problemas de tráfico, accesos y aparcamientos con propuestas alternativas y una política de tráfico más acorde con las necesidades actuales. Trazo de la variante norte.

8.- Prever suelo para las ampliaciones de los equipamientos, deportivos, educativos, cementerio y zonas verdes y especialmente suelo para la implantación del futuro recinto ferial de Agromadrid.

9.- Equilibrar el modelo urbano existente. Calificando las bolsas de suelo vacantes y no clasificadas en la actualidad, jerarquizando las vías de circulación en orden al futuro tráfico que han de soportar y reasignando el uso del suelo de acuerdo a su vocación objetiva, con un crecimiento homogéneo en forma de mancha de aceite.

10.- Mejora y rehabilitación de espacios medioambientales en concreto, la rivera del río Tajo, y los arroyos de Valdecañas, Valdepueco y San Pedro. Contemplando la necesidad de construir la depuradora de aguas residuales.

11.- Consolidación de la urbanización de las “Huertas de Villarejo” según el Plan de Ordenación de Núcleo de Población aprobado al efecto, Exped. Nº 180/01; Ley 4-12-1.985; Manteniéndose su actual delimitación y ordenanzas.

12.- Establecimiento de unas Normas Urbanísticas tendentes a facilitar la gestión del suelo, definiendo las unidades de ejecución en orden a la estructura de la propiedad.

13.- Un plan de etapas y de inversiones, coherente y realista que impida desarrollos aislados de sectores.

B.4.- PROPUESTA.

B.4.1.- Modelo adoptado y estructura general.

El modelo propuesto para Villarejo de Salvanes, parte del mantenimiento de su trama urbana, respetando sus invariantes arquitectónicas más características. Los nuevos ensanches han sido diseñados con una clara preconización de vivienda unifamiliar, dentro del concepto de “Ciudad Jardín”, con densidades de viviendas bajas, la media no supera las 25 Viv/Has; Pretendemos que el crecimiento de la ciudad se desarrolle de forma homogénea, colmándose las bolsas vacantes de suelo en mancha de aceite.

La estructura viaria y edificatoria de los ensanches ha sido proyectada para garantizar la correcta juxtaposición de los nuevos desarrollos con las zonas consolidadas, jerarquizando el tráfico rodado y equilibrando el modelo territorial, mediante la asignación estudiada de usos del suelo.

Esta metodología permite proyectar los mecanismos de desviación de los tráficos indeseados que afecten a zonas ambientalmente sensibles y/o fuertemente peatonales con intensa vocación residencial, generando alternativas de distribución de los tránsitos propios del núcleo. Esta casuística junto con los objetivos citados en el apartado B.3.3. se materializan en las siguientes actuaciones:

1º.- Clasificar como suelo apto para urbanizar de uso terciario una amplia banda. En la margen derecha de la autovía N-III.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

2º.- La actividad agrícola sigue siendo uno de los factores básicos en la economía de Villarejo (12.200 Has. de término Municipal con un censo de Explotaciones agrícolas de (nº de tractores 270).

Estos nos hace considerar la necesidad de clasificar suelo con ordenanza de Eras para permitir la creación de un polígono agropecuario al noroeste del casco urbano.

3º.- Parte de los desequilibrios se han producido como consecuencia de la falta de continuidad en la clasificación del suelo de la normativa que revisamos; Con tal fin clasificamos como "Suelo apto para urbanizar" de uso residencial, los terrenos comprendidos entre el casco consolidado y el polígono industrial de Cuétara. Similar tratamiento se le da a las bolsas de suelo ubicados en la parte Norte del municipio. De esta forma se consigue una estructura urbana equilibrada, facilitando un crecimiento homogéneo en forma de mancha de aceite.

4.- Dotaciones de carácter público y aspectos más relevantes:

A.- Creación de una amplia zona verde pública que se completa por un bulevar de cincuenta y cuatro metros de anchura desde la zona de afección de la N-III, hasta la carretera antigua de Valencia, actual travesía del casco urbano.

B.- Consolidación y ampliación de la zona deportiva, dotándola de espacios de aparcamiento, vía perimetral de circulación y espacio para futuras instalaciones.

C.- Obtención de suelo por cesión gratuita mediante el desarrollo sistemático de la unidad de ejecución en suelo urbanizable Nº 10 para los recintos feriales de Agromadrid.

D.- Ampliación de la zona docente del Instituto de Enseñanzas Medias y Patronato de Santa Ana por cesión gratuita mediante el desarrollo sistemático de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable colindantes. La cesión de estas unidades de ejecución se efectuará junto a la actual zona docente del Instituto.

E.- Reserva de Suelo para la futura ampliación del Cementerio Municipal.

5.- Trazado jerarquizado de la red viaria primaria, estableciéndose calle de 15 m, 12 m, 10 m y 8 m.

Asimismo, se prevé la reserva de suelo para la construcción de la ronda norte, con lo que se completaría la estructura viaria municipal.

6.- Protección y delimitación de la zona arqueológica del recinto amurallado y Conjunto Histórico y entorno de la Iglesia-Fortaleza y Casa de la Tercia. Según resolución de 24 de julio de 1.992 de la Dirección General de Patrimonio Cultural y decreto 2827/1.994 por el que se declara el Conjunto Histórico-Artístico.

7.- Tratamiento puntualizado de unidades de ejecución ya existentes en suelo urbano (llamadas en las normas que se revisan "Unidades de Actuación") para facilitar su desarrollo mediante la apertura de nuevas calles, etc. modificación de enlaces entre calles y adecuación de vías secundarias mal resueltas.

8º.- Creación del Patrimonio Municipal de suelo que permita el incremento de espacios y equipamientos colectivos en el casco, corrigiendo déficits actuales y eliminando desequilibrios dotacionales entre zonas, posibilitando la construcción de viviendas sociales de protección pública.

9.- Suelo con medidas especiales de protección. Se consideran como suelo no urbanizable de protección especial, las vaguadas y valles, riberas del río Tajo, en una banda de 500 metros que garantiza la incidencia sobre la vegetación de la misma. Asimismo, se considera suelo No Urbanizable de protección especial, el correspondiente a: "Encomienda de Castilla", "Monte de Valdepardillo y Sectores con raíces expansivas tradicionales.

Las vías pecuarias, vaguadas y cordeles quedan igualmente protegidos y especificados en la documentación gráfica.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Para las nuevas áreas residenciales se ha optado de forma generalizada por la utilización de tipologías unifamiliares, con diferente tamaño de parcela y volumen edificable en función de las características de la zona y su proximidad con otras áreas más densas, adoptando el criterio de disposición de menores densidades cuanto más alejadas del centro urbano. En cualquier caso se limita para la totalidad de las nuevas extensiones residenciales a la altura de dos plantas, y sin perjuicio de la regulación del uso de los espacios habitables bajo cubierta.

Se ha procedido así mismo a la integración de ordenaciones convenidas al amparo de las normas urbanísticas que se revisan dentro del marco general de las presente Normas Subsidiarias, consiguiendo el doble objetivo de normalización de la situación urbanística en cada una de las áreas homogéneas de ordenación, y el de no generar o mantener situaciones diferenciales en cuanto a la misma.

Por último para las áreas industriales se prevén tipologías aisladas y pareadas dependiendo de la parcela que soporte a la edificación, con alturas máximas útiles de 10,00 metros en total. Para determinados ámbitos y en parte para los sectores urbanizables de carácter industrial se proyectan tipologías de industria nido para dar satisfacción a un escalón de demanda con fuertes expectativas de crecimiento.

En la franja de terreno industrial junto a la calle Encomienda se posibilita el cambio de uso paulatino hacia tipologías residenciales.

B.4.4. Gestión del suelo.

Básicamente son tres los mecanismos de gestión que se proponen para el desarrollo del planeamiento. Por una parte en las zonas de suelo clasificado como urbano consolidadas, será la actuación directa a través de la normativa propia de cada una de las zonas el mecanismo que posibilite concretar los aprovechamientos urbanísticos.

Para el suelo igualmente clasificado como urbano pero actualmente vacante y carente de toda infraestructura viaria y de servicios se delimitan unidades de actuación (unidades de ejecución) urbanística que den respuesta al principio de equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. En estos ámbitos delimitados será condición previa a la consolidación de los aprovechamientos que otorga el planeamiento la urbanización de los terrenos en las condiciones mínimas que se fijen y en su caso proceder a las cesiones al Ayuntamiento de los suelos para dotaciones de equipamientos o zonas verdes que así se estime, sin perjuicio de la cesión del viario en cualquier caso.

La delimitación de estas unidades se ha efectuado, sobre un parcelario aparente, de forma que se incluyan dentro de cada una el mínimo de propietarios diferentes al objeto de simplificar los desarrollos del mecanismo de gestión.

Para la totalidad de estas unidades de actuación se ha previsto que sea la iniciativa privada la encargada de su desarrollo y a tal efecto se adscribirán al sistema de Compensación.

Por lo que se refiere a los suelos delimitados como aptos para urbanizar, se ha estimado una primera desagregación en sectores, unos estructurantes y otros como propuestas alternativas de desarrollo, a perfeccionar durante la tramitación del planeamiento, cuyo desarrollo se haya perfectamente reglado en los Reglamentos de Planeamiento y Gestión, a los que asimismo, y en principio, se propone el sistema de compensación para acometer su desarrollo la iniciativa privada.

No queda en este sentido, sino decir que, para aquellas actuaciones urbanísticas estructurantes que lo requiriesen, será posible delimitar unidades aisladas que por su imposibilidad de compensación interna, puedan ser objeto de expropiación o compra al objeto de su consecución.

B.4.5. Protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

Con el criterio prioritario de mantenimiento de las áreas del núcleo urbano de significado valor se articulan los mecanismos de protección necesarios que quedan expuestos y justificados en el Capítulo 4 y en el Catálogo.

B.4.6. Infraestructuras Generales.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

B.4.8 Cuantificación de la propuesta.

Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

UNIDADES DE EJECUCION	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	Nº VIVIENDAS	ORDENANZA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	SUPERFICIE DE VIARIO (m ²)	SUPERFICIE DE CESION DOTACIONES (m ²)	SUPERFICIE CESION ESPACIOS LIBRES (m ²)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)
UE-13	12.452	0	04	9.067	3.119	0	760	9.067
UE-15	9.084	24	03	6.070	1.670	594	750	4.856
UE-16	1.525	5	03	1.350	175	0	0	1.080
UE-17	1.698	5	03	1.460	238	0	0	1.168
UE-18	1.316	4	03	1.081	235	0	0	865
UE-19	1.486	3	03	861	625	0	0	689
UE-20	3.205	9	03	2.420	785	0	0	1.936
UE-21	1.570	5	03	1.320	250	0	0	1.056
UE-22	5.765	17	03	4.430	1.335	0	0	3.544
UE-23	2.840	9	03	2.315	525	0	0	1.852
UE-24	1.225	3	03	820	405	0	0	656
UE-25	1.950	6	03	1.595	355	0	0	1.276
UE-27	3.260	7	03	1.995	1.265	0	0	1.596
UE-29	4.522	14	03	3.633	620	0	0	2.906
UE-30	5.925	19	03	4.900	1.025	0	0	3.920
UE-36	6.435	12	03	3.000	1.250	0	685	2.400
UE-37	6.888	21	03	5.429	1.459	0	0	4.343
UE-38	15.351	86	01	7.390	6.038	568	1.355	15.916
UE-39	2.282	0	09	1.795	487	0	0	1.077
UE-40	2.973	0	09	999	491	0	1.483	599
UE-41	9.798	0	09	7.614	2.184	0	0	4.568
UE-45	4.143	12	03	3.065	1.078	0	0	2.452
UE-46	10.646	34	03	8.526	2.120	0	0	6.821
UE-47	10.525	36	03	9.006	1.519	0	0	7.205
UE-48	25.510	38	03	9.730	7.619	0	3.516	14.600
		56	01	4.545				
UE-49	19.874	7	03	1.924	5.321	0	917	18.244
		146	01	11.713				
UE-50	9.046	11	03	2.871	1.888	0	1.287	2.297
UE-51	5.214	7	03	1.810	1.195	0	2.209	1.448
UE-52	8.928	15	03	3.755	1.731	368	0	3.004
UE-53	3.427	10	03	2.687	0	740	0	2.149
UE-54	11.288	36	03	9.186	2.102	0	0	7.348
UE-55	807	2	03	744	63	0	0	595

TOTAL VIVIENDAS

659

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

AREAS DE REPARTO Y SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

AREA DE REPARTO	SECTOR DE S.A.U.	SUPERFICIE BRUTA	DENSIDAD RESIDENCIAL	Nº DE VIVIENDAS	USO CARACTERISTICO	APROVECHAMIENTO TIPO
1	SECTOR-1	43.562	25 Viv/Ha	108	Residencial	0,4 u.a./m ²
	SECTOR-2	127.595	25 Viv/Ha	318		
	SECTOR-3	106.949	25 Viv/Ha	267		
	SECTOR-4	57.092	25 Viv/Ha	142		
	SECTOR-7	50.080	25 Viv/Ha	125		
	SECTOR-8	64.743	25 Viv/Ha	161		
	SECTOR-9	76.154	25 Viv/Ha	190		
	SECTOR-11	14.753	25 Viv/Ha	36		
	SECTOR-12	45.423	25 Viv/Ha	113		
SECTOR-13	43.262	25 Viv/Ha	108			
2	SECTOR-10	204.325	25 Viv/Ha	510	Residencial	0,4352 u.a./m ² .
3	SECTOR-16	77.524	0 Viv/Ha	0	Uso Especiales	0,4 u.a./m ² .
	SECTOR-17	104.869	0 Viv/Ha			
	SECTOR-18	210.886	0 Viv/Ha			
	SECTOR-19	224.781	0 Viv/Ha			
	SECTOR-20	317.548	0 Viv/Ha			
	SECTOR-23	31.185	0 Viv/Ha			
	SECTOR-24	25.062	0 Viv/Ha			
4	SECTOR-14	72.305	0 Viv/Ha	0	Industrial y Almacén	0,4 u.a./m ² .
	SECTOR-15	54.077	0 Viv/Ha			
5	SECTOR-5	49.493	0 Viv/Ha	0	Agropecuaria	0,4 u.a./m ²
	SECTOR-6	50.583	0 Viv/Ha			
	SECTOR-21	69.495	0 Viv/Ha			
	SECTOR-22	40.392	0 Viv/Ha			

CAPACIDAD RESIDENCIAL TOTAL

2.078

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

SUPERFICIES GLOBALES TOTALES (M2).

TIPO DE SUELO	PLANEAMIENTO ANTERIOR	%	PLANEAMIENTO ACTUAL	%
SUELO URBANO CONSOLIDADO	141,27 Has.	100%	160,11 Has.	100%
Edificación cerrada.	37,40 Has.	26,5%	37,40 Has.	23,3%
Edificación abierta multifamiliar	3,39 Has.	2,4%	3,39 Has.	2,1%
Edificación abierta unifamiliar	31,37 Has.	22,2%	31,46 Has.	19,6%
Industrial.	10,50 Has.	7,4%	18,19 Has.	11,4%
Equipamiento.	8,75 Has.	6,2%	9,96 Has.	6,2%
O.E.U.	3,80 Has.	2,7%	14,33 Has.	8,9%
Eras.	5,59 Has.	4,0%	5,59 Has.	3,5%
Usos especiales. Autovía.	0,00 Has.	0,0%	0,73 Has.	0,4%
Zonas verdes y Espacios Libres	7,03 Has.	4,9%	7,31 Has.	4,5%
Viales.	31,03 Has.	21,9%	31,75 Has.	21,1%
SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR	26,52 Has.	100%	20,90 Has.	100%
Edificación cerrada	0,62 Has.	2,4%	2,31 Has.	11,0%
Edificación abierta multifamiliar	0,00 Has.	0,0%	0,00 Has.	0,0%
Edificación abierta unifamiliar	7,68 Has.	29,0%	9,59 Has.	45,9%
Industrial	8,06 Has.	30,5%	0,90 Has.	4,4%
Equipamiento	0,38 Has.	1,4%	0,26 Has.	1,3%
Eras.	3,72 Has.	14,0%	1,04 Has.	4,9%
Usos especiales. Autovía	0,00 Has.	0,0%	0,00 Has.	0,0%
Zonas verdes y Espacios Libres	1,82 Has.	6,8%	2,04 Has.	9,8%
Viales.	4,24 Has.	15,9%	4,73 Has.	22,7%
SUELO APTO PARA URBANIZAR	5,74 Has.	100%	216,21 Has.	100%
Edificación cerrada.	0,00 Has.	0,0%	1,40 Has.	0,6%
Edificación abierta multifamiliar	0,00 Has.	0,0%	0,00 Has.	0,0%
Edificación abierta unifamiliar	3,77 Has.	65,7%	57,14 Has.	26,4%
Industrial	0,00 Has.	0,0%	7,61 Has.	3,5%
Equipamiento	0,47 Has.	8,2%	7,68 Has.	3,6%
Eras	0,00 Has.	0,0%	16,67 Has.	7,7%
Usos especiales Autovía	0,00 Has.	0,0%	61,51 Has.	28,5%
Zonas verdes y Espacios Libres	0,47 Has.	8,2%	35,42 Has.	16,4%
Viales.	1,02 Has.	17,9%	28,82 Has.	13,3%

Las cifras globales de la propuesta son:

CAPACIDAD RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS
SUELO URBANO	
Suelo urbano consolidado	2.572 Viviendas
Unidades de ejecución	659 Viviendas
TOTAL SUELO URBANO	3.231 Viviendas
SUELO APTO PARA URBANIZAR	
Sectores	
TOTAL SUELO APTO PARA URBANIZAR	2.078 Viviendas.
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA	5.309 Viviendas

B.4.9.- Estudio Económico-financiero y Plan de Etapas.

La propuesta de gestión de los Suelos Urbanizables prevista en la presente revisión del planeamiento urbanístico debe optar entre los sistemas de Compensación, Cooperación y Expropiación; La estructura de la propiedad del suelo en Villarejo y la capacidad financiera de la Corporación Local hace que consideremos como más adecuado el

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Sistema de Gestión por Compensación para la totalidad del Suelo Urbanizable del Municipio, recayendo por tanto en los propietarios del suelo (iniciativa privada) la responsabilidad financiera de las diferentes actuaciones urbanísticas.

No obstante, el Ayuntamiento por si sólo o en colaboración con otras Instituciones (Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y Ministerio de Fomento) deberá afrontar las siguientes inversiones:

A.- Ampliación de la Capacidad de los Depósitos Reguladores en 3.000 m³ para garantizar el suministro a la población con un incremento sobre la actual de 8.000 habitantes; **50.000.000.- pesetas.**

B.- Estación Depuradora de Aguas Residuales y adecuación de la red de colectores existentes **150.000.000.- pesetas.**

C.- Red Viaria de Carácter General **200.000.000.- pesetas.**

D.- Espacios libres y Parques Públicos. **70.000.000.- pesetas.**

TOTAL INVERSIÓN PERIODO DE VIGENCIA NN.SS. (Ocho años) 470.000.000.- pesetas

Con respecto al Plan de Etapas de la ejecución del Planeamiento no se han temporalizado las Unidades de Ejecución, ni el Suelo Apto para Urbanizar, en dos cuatrienios como era tradicional hasta la fecha (Suelo Urbanizable) programado y no programado, permitiendo el desarrollo inmediato de todo el suelo calificado, desde el punto de vista de su estructura en etapas, una vez hayan entrado en vigor las Normas Subsidiarias, dado que la división de los diferentes sectores garantiza la posibilidad de ejecutar simultáneamente las actuaciones urbanísticas diseñadas.

