

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

---

## ANEJO. INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

---

### 1.-INTRODUCCION.

Como documento complementario de la regulación urbanística del territorio municipal clasificado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento como **Suelo No Urbanizable**, tanto de categoría común como de categoría especialmente protegido, se redacta el presente Inventario que pretende recoger, a la fecha de su redacción la situación real por lo que a edificaciones, instalaciones, y todo tipo de situaciones de similar naturaleza que existen o se producen en la citada clase de suelo, a efectos de la real constatación del hecho actual, y su control posterior.

Si bien no se trata de un documento de tipo regulador de condiciones urbanísticas, como puedan ser las Normas Urbanísticas o los Planos de Ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias del municipio, si que se trata de un documento testimonial de la situación, usos, etc., de las edificaciones e instalaciones, en un medio, como es el suelo no urbanizable, que requiere de unos mecanismos de control específicos para evitar su deterioro y destrucción de los valores que le son propios.

Dentro de este marco citado se redacta el presente Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable, que toma la forma de fichero, en donde se recogen cada una de las edificaciones e instalaciones inventariadas.

Por lo que se refiere a los objetivos que se persiguen con la redacción del presente inventario, es más el de manifestación de la existencia de la edificación o instalación y su uso en el medio territorial, que el de sus valores métricos que lo configuran y definen.

El control de las actuaciones en el medio físico por parte de las Administraciones que tienen la competencia sobre el mismo, Ayuntamiento y Comisión de Urbanismo de Madrid (Consejería de Política Territorial), se verá complementado con la visión global de las circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable, y de este modo decidir sobre las cuestiones que se planteen, y muy especialmente sobre la incorporación de elementos o instalaciones que se propongan para su levantamiento sobre esta clase de suelo.

### 2.- CONTENIDO Y EXTENSION.

El presente inventario contempla todas y cada una de las edificaciones, y conjuntos, e instalaciones que se localizan en el suelo no urbanizable.

Es preciso significar que si bien se relacionan todas las edificaciones que se localizan en esta clase de suelo, suelo no urbanizable, no es menos cierto que, por contar con una regulación específica, no quedan inventariadas las edificaciones que quedan dentro de los ámbitos delimitados como "urbanizaciones ilegales catalogadas" que han visto regulado su ámbito por medio de planes de ordenación de núcleo de población en esta clase de suelo al amparo de la Ley comunitaria 9/1.985, de 4 de diciembre, especial para el tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid.

No obstante esto anterior, si que se relacionan en este inventario las edificaciones que aún quedando dentro de una de las citadas "urbanizaciones ilegales" no han sido regularizadas como núcleo de población, siendo por tanto de aplicación sobre dicho suelo las determinaciones de carácter general que las Normas Subsidiarias establecen para el suelo no urbanizable, bien en su categoría común o bien en la de especial protección.

Por todo lo dicho en estos párrafos anteriores quedan sin incluirse en el presente documento las edificaciones que quedan dentro de la delimitación de la actuación conocida como " Las Huertas".

### 3.- CARÁCTER COMPLEMENTARIO DEL DOCUMENTO.

El carácter que tiene el presente documento, como integrante y que forma parte del conjunto de documentos parciales que constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Villarejo de Salvanes (Madrid), es de complementario, en varios sentidos.

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

---

Complementario para conocer la situación, en la medida de lo posible, de adecuación o no a la legalidad urbanística del hecho edificado, bien en su situación actual, a través de la normativa urbanística que le afecta, o bien que derive de una situación de legalidad anterior.

Por otra parte, también es necesario conocer la situación de fuera de ordenación a efectos de la aplicación y adopción de las medidas que en su caso se consideren necesarias.

En segundo lugar, se determina como complementario de la normativa urbanística, en lo que afecta al suelo no urbanizable, puesto que puede orientar sobre determinados aspectos a efectos de implantación de edificaciones e instalaciones, como áreas de concentración de edificaciones, áreas de riego de formación de núcleos de población, etc., con suficiente aproximación en todo momento si se mantiene el inventario actualizado por los órganos urbanísticos que tienen la competencia.

## 4.- METODOLOGIA.

La metodología y criterios empleados para la redacción de este documento parte de la base de la redacción de un fichero de edificaciones e instalaciones complementado por un Plano-guía en donde se localizan gráficamente cada una de las instalaciones inventariadas y referenciadas por el número de orden asignado.

En cada una de las fichas mencionadas se exponen de forma sistemática las características de todo tipo que informan a la edificación o instalación en cuestión.

### 4.1.1.- Descripción y contenido de la ficha de inventario.

Se desglosa su contenido en ocho bloques, que básicamente se describen a continuación:

1º.- El primer bloque hace referencia a la referenciación y denominación de la edificación o instalación.

2º.- El segundo hace referencia a la localización y acceso.

3º.- El tercer bloque contiene las características de la parcela sobre la que se asienta.

4º.- El cuarto bloque contiene las características de la edificación considerada así como la de sus anejos en caso de tenerlos.

5º.- En el quinto bloque se especifican los servicios de naturaleza urbanística con que cuenta la edificación.

6º.- El sexto bloque contiene información sobre las autorizaciones administrativas que han recaído sobre la edificación.

7º.- El séptimo bloque, de carácter gráfico, contiene un plano o croquis, sobre base de la C.A.M. a 1/5.000 en general, para la referenciación y localización geográfica del edificio o instalación, y una fotografía en su caso.

8º.- Por último, se reserva el octavo bloque para poner las observaciones que se creen oportunas para exponer consideraciones no recogidas en el cuerpo de la ficha, de naturaleza singular.

### 4.1.2.- Características y precisión de la información contenida en el inventario.

Dado que se trata de un documento con un carácter complementario del planeamiento urbanístico conviene señalar las características de la información y el nivel de precisión de los datos constitutivos de la misma.

Por una parte hay que significar que los datos se han obtenido de la visita y observación directa en el medio, y si bien se ha podido obtener los mismos desde una aproximación notable, ha habido edificaciones en que ello no ha sido posible, por cerramientos de la finca en que se incluye, condiciones de los accesos, etc.

En cualquier caso este hecho no es despreciativo de la calidad del trabajo puesto que el objeto principal del inventario es la puesta de manifiesto de la existencia de la edificación o instalación en sí, como ya se citaba en puntos anteriores.

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

---

Así pues, las superficies, tanto en la parcela o suelo soporte como de la edificación, se han tomado por superficiación sobre la cartografía utilizada (a las escalas 1/2.000 y 1/5.000), con el consiguiente error de apreciación.

Los materiales y tipología estructural de la edificación se han determinado a partir de lo que objetivamente se deduce por técnico competente del examen exterior de la misma.

La estimación de la edad o antigüedad de la edificación queda consignada por una banda temporal, más difícil de precisar, y por tanto más ancha, cuanto más antiguo es el edificio.

Por lo que se refiere a los usos de la misma, así como los servicios de naturaleza urbana por los que se sirve, se deducen de la observación directa y los indicios racionales, siendo en este sentido bastante fiable la asignación de los mismos.

Por último, baste decir que, respecto a las autorizaciones administrativas, de muy difícil investigación, únicamente posible por explotación de las actas y acuerdos municipales y de la Comisión de Urbanismo de Madrid, se significan las que únicamente se constata su existencia o inexistencia como documento administrativo formalmente considerado.