

III.5. La actividad económica y la zonificación especializada del Casco Antiguo.

Puede decirse que en el Casco antiguo existe una única área especializada donde se concentra la escasa actividad comercial; el entorno de la Plaza de los Cuatro Caños, y una incipiente zona administrativa, en la Plaza de la Constitución, apoyada en la presencia del Ayuntamiento.

Salvo en estas dos zonas, en el resto del Casco predomina de forma absoluta la actividad de vivienda, ya sea unifamiliar (en algunas de las edificaciones más antiguas) o multifamiliar, en las nuevas promociones de viviendas recientemente incorporadas en su recinto.

III.6. Accesibilidad y vialidad.

La falta de adecuación de las calles y aceras se presenta como uno de los retos más importantes a salvar en el proceso de revitalización del centro histórico. La estrechez de algunos tramos urbanos, la carencia de aceras, la invasión del vehículo y su predominio sobre los peatones, convierten las vías del Casco Antiguo en lugares peligrosos, intransitables y agresivos.

Las calles y plazas, lejos de cumplir su función estructurante del conjunto urbano, son barreras infranqueables que segregan y separan a la población. Si a esto unimos la insufrible agresión de los autobuses urbanos e interurbanos, (por el centro del Casco antiguo han estado pasando hasta hace dos meses 9 líneas de autobuses de gran tamaño) empeñados en circular por un sistema de calles por el que sencillamente “no caben”, (hay puntos en el Casco Antiguo en que el ancho de calle no supera los tres metros) desplazando a los peatones y “casi raspando” las edificaciones, el panorama de la circulación no puede ser mas desalentador.

Afortunadamente, la circunstancia del soterrado de unas instalaciones eléctricas por la calle principal del pueblo ha obligado a desplazar los autobuses fuera del ámbito del Casco Antiguo, demostrando a los ciudadanos hasta que punto la tranquilidad del ambiente urbano puede ser recuperada si las autoridades se lo proponen.

Como factor añadido fuertemente condicionante, la falta de lugares o alternativas específicas de áreas de estacionamientos (tanto públicos como para los residentes), mantiene las calles y espacios urbanos el Casco permanentemente invadidos de vehículos. Inutilizando las posibilidades de mejora de la calidad de dichos espacios y su disfrute por los vecinos.

III.7. Equipamientos y servicios urbanos

Ya se ha mencionado que salvo el edificio del Ayuntamiento, la Iglesia Parroquial del Enebral, y el centro cultural del edificio del Capricho, el Casco Antiguo no dispone de otros equipamientos específicos, a pesar de ser el lugar de mayores posibilidades

por su contenido histórico y el efecto inmediato de apropiación y centralidad que esto supone para los vecinos.

III.8. Áreas de oportunidad

Localizadas en los bordes de las periferias del Casco Antiguo (Plaza Norte, calle Espinarejo, calle El Monte, etc), se encuentran una serie de parcelas de grandes dimensiones sin urbanizar que suponen auténticas áreas de oportunidad para consolidar usos residenciales y productivos, y para mejorar los déficit de estacionamiento, principalmente de residentes. Identificadas parcialmente por el Plan General como Unidades de Ejecución, estas áreas son objeto de tratamiento específico por parte del Plan Especial (PO PE-4, UE PE-4, UE PE-1, UE PE-2).



Área en ruinas en la zona norte (PO PE-4)

IV. ORDENACIÓN Y PROPUESTAS

IV.1. Ámbito de la edificación protegida

- Nuevo Catálogo de la edificación

El nuevo catálogo de la edificación incorpora 39 de los 41 edificios catalogados en el Plan General y 30 nuevos edificios propuestos. En total son 69 los edificios afectados por algún grado de protección, más la piedra del Concejo y una barda específica de fuerte significado en la imagen urbana sin edificación de valor en su parcela.

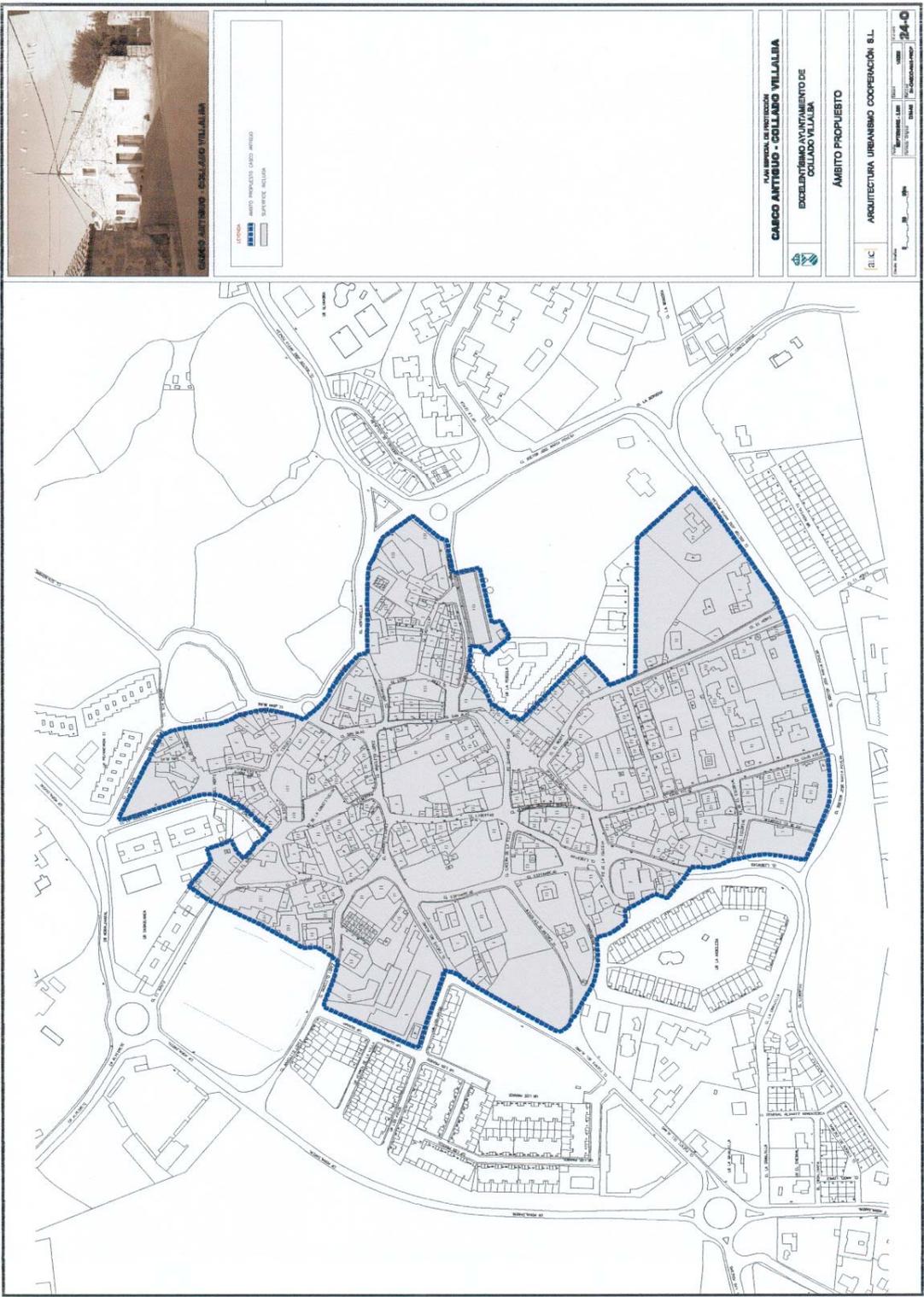
De estos edificios o elementos urbanos, 2 están catalogados como de protección Integral, 2 con protección estructural, 43 de protección Ambiental 1, 16 de protección Ambiental 2, 4 de ambiental 3, 2 de ambiental 4, con sus respectivos cerramientos tradicionales donde existen.

LISTA DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Nota: los edificios no catalogados de los que estaban catalogados o propuestos se han dejado con su número.

Nº EDIFICIO	CALLE	NUM.	Gº PROTECCIÓN
1	PZ. DEL NORTE	3	AMB-4
2	C/ ESCUELA	5	NO CATALOGADA
3	C/ ESCUELA	3	AMB-1
4	C/ ESCUELA	1	AMB-1
5	C/ EL SANTO	2	AMB-2
6	C/ LA FRAGUA	1	AMB-1
7	C/ CONCEJO	5	AMB-1
8	C/ CONCEJO	1	AMB-2
9	PZ. DE LA CONSTITUCIÓN	8	AMB-2
10	C/ LIBERTAD	8 y 10a	AMB-1
11	C/ ANACLETO LÓPEZ	10	AMB-2
12	C/ ANACLETO LÓPEZ	10b	AMB-1
13	PZ. DE LA CONSTITUCIÓN	1	AMB-4
14	C/ ESCUELA	2	AMB-2
15	C/ SAN BLAS	14	NO CATALOGADA
16	C/ SAN BLAS	16	AMB-1
17	C/ ANACLETO LÓPEZ	2	AMB-3
18	C/ ANACLETO LÓPEZ	4	AMB-3
19	C/ SAN BLAS	5	NO CATALOGADA
20	C/ SAN BLAS	11	AMB-2
21	C/ FUENTE DEL ALAMO	5	NO CATALOGADA
22	C/ FUENTE DEL ALAMO	5	AMB-2
23	C/ LIBERTAD	12	AMB-2
24	C/ LIBERTAD	20	AMB-1
25	C/ LIBERTAD	24	AMB-1
26	C/ LIBERTAD	28	AMB-2
27	C/ LIBERTAD	3	AMB-2
28	C/ ANACLETO LÓPEZ	5	AMB-1
29	C/ ANACLETO LÓPEZ	3	AMB-1

30	C/ ANACLETO LÓPEZ	1	AMB-1
31	C/ SAN BLAS	28	AMB-1
32	PZ. CUATRO CAÑOS	3	NO CATALOGADA
33	PZ. CUATRO CAÑOS	1	AMB-1
34	C/ HONTANILLA	8	AMB-2
35	C/ CANTARRANAS	15	AMB-1
36	C/ CANTARRANAS	13	AMB-1
37	C/ CANTARRANAS	11	AMB-1
38	C/ CANTARRANAS	9	AMB-1
39	C/ MONTE	33	AMB-2
40	PZ. CUATRO CAÑOS	14b	AMB-1
41	C/ HNOS. MARTINEZ MORALES	1	AMB-1
42	C/ CAÑO VIEJO	14	AMB-1
43	C/ LIBERTAD	34	AMB-2
44	C/ LIBERTAD	38	ESTRUCTURAL
45	C/ LIBERTAD	44	INTEGRAL
46	C/ CAÑO VIEJO	26	NO CATALOGADA
47	C/ CAÑO VIEJO	28	AMB-1
48	C/ CAÑO VIEJO	9	AMB-1
49	C/ CAÑO VIEJO	17	AMB-1
50	C/ CAÑO VIEJO	21	AMB-1
51	C/ CAÑO VIEJO	25	AMB-1
52	C/ MONTE	40	AMB-1
53	C/ CAÑO VIEJO	32	AMB-1
54	PZ. ESCORIAL	7	AMB-2
55	PZ. ESCORIAL	7	ESTRUCTURAL
56	C/ LIBERTAD	2	AMB-1
57	C/ FUENTE DEL ALAMO	6	AMB-1
58	C/ ANACLETO LÓPEZ	6	AMB-2
59	C/ FUENTE DEL ALAMO	5	AMB-1
60	C/ SAN BLAS	13	AMB-3
61	C/ HONTANILLA	4	AMB-3
62	C/ CANTARRANAS	3	AMB-2
63	C/ CANTARRANAS	17	AMB-1
64	PZ. CUATRO CAÑOS	13	AMB-1
65	C/ HNOS. MARTINEZ MORALES	3	AMB-1
66	C/ HNOS. MARTINEZ MORALES	5	AMB-1
67	C/ LIBERTAD	13	AMB-1
68	C/ LIBERTAD	19	AMB-1
69	C/ LIBERTAD	33	AMB-1
70	C/ CAÑO VIEJO	1	AMB-1
71	C/ MONTE	2	AMB-1
72	PZ. DE EL ESCORIAL	5	AMB-1
73	PZ. DE EL ESCORIAL	5	AMB-1
74	PZ. DE EL ESCORIAL	4	AMB-1
75	FRENTE A PZ. CONSTITUCIÓN	1	INTEGRAL

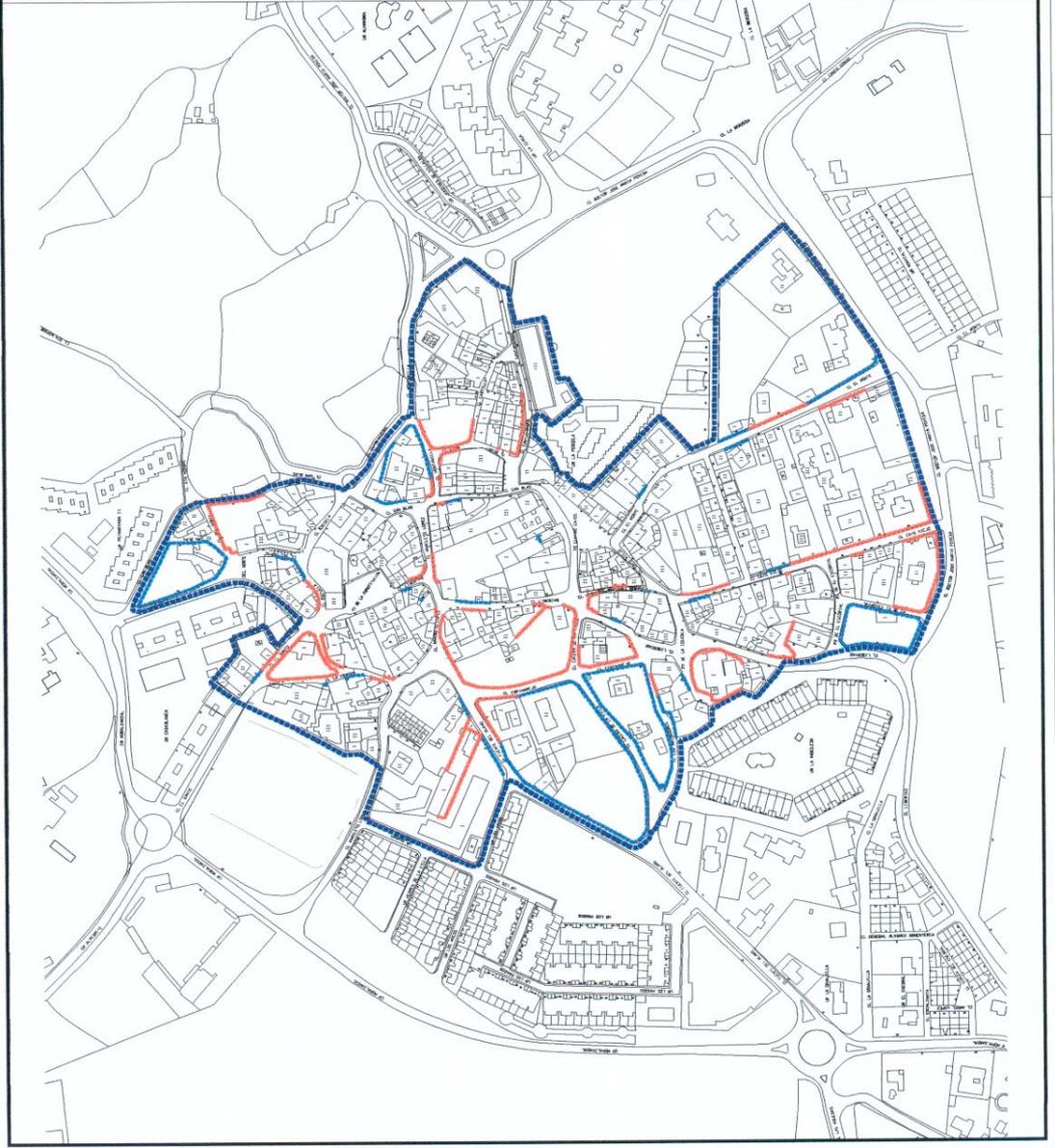




CASCO ANTIGUO - COLLADO VILLALBA

LEYENDA

- CASCO ANTIGUO
- CONDOMINIOS DEDICADOS
- CONDOMINIOS TRANSFORMADOS EN DEDICADOS



PAISAJE URBANÍSTICO
CASCO ANTIGUO - COLLADO VILLALBA
 EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE
 COLLADO VILLALBA
 CERRAMIENTOS CATALUÑADOS
 ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.
 S.I.C.
 Escala: 1:1000
 Fecha: 2010

- **Nuevas Ordenanzas de Protección:**

Criterios Generales. Texto articulado. Fichas de Ordenación por manzana y Fichas individuales de Ordenanza de la edificación catalogada

El documento de Ordenanzas de Protección, recogido en el tomo V del Plan Especial, es una herramienta clara y objetiva para que tanto los ciudadanos como el Ayuntamiento, sepan en todo momento “qué se puede, y qué no se puede hacer en el Casco Antiguo”. Redactadas como un instrumento de consulta, están compuestas por un texto articulado (XVIII Capítulos con 165 artículos), en el que se recogen todos los aspectos generales de la protección, y unas fichas específicas individualizadas para las manzana del Casco Antiguo y cada edificación catalogada, en texto y gráfico, con todos los parámetros que afectan a cualquier posible intervención (ver Tomo VI. Fichas de las Ordenanzas de Protección).



AYUNTAMIENTO DE COLLADO-VILLALBA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO ANTIGUO

FICHA DE ORDENANZA DE EDIFICACION 1

MANZANA

num.
3

EDIFICIO

num.
1

DIRECCION: CALLE Y NUMERO

PZ DEL NORTE, 3

PLANO



E 1/2000

FOTO DE FACHADA



CONDICIONES GENERALES DE INTERVENCION

	Num catálogo anterior	G4-2	Manzana	3	Edificio	1
Datos Catastrales	Manzana catastral	63025	Finca catastral			01
Parcelación	Se permite nueva parcelación según el gráfico. La parcela resultante se podrá dividir a su vez según la parcela mínima determinada en la ordenanza de manzana correspondiente					
Nueva edificación	Se permite levantar una planta más sobre el edificio protegido, manteniendo la tipología de cubierta existente. Se permite edificar en 1 o 2 plantas en la zona de movimiento indicada en el gráfico. Tanto la parcela antigua como las que surjan de la nueva parcelación han de cumplir las condiciones de ocupación y edificabilidad.					
	Ocupación total máxima	70%	Edificabilidad total máxima m2/m2			1,2
Alturas permitidas nueva edificación	Nº plantas max.	2+t	Altura máx. (m)	6,5	Altura Min. (m)	3
	Se permitirá la construcción en tercera planta en forma de torreones, cuando éstos disten más de 6 metros de los linderos laterales o posteriores o de otro torreón similar y con unas dimensiones máximas de 5 x 5 m. Cuando la edificación quede adosada a la finca colindante, el torreón se podrá también adosar en la fachada principal.					
Retranqueos	Los que se determinan según el gráfico.					
Tipología	Edificación compacta, con o sin división horizontal					
Usos permitidos	Vivienda unifamiliar o multifamiliar, comercio, dotaciones, hostelería, oficinas.					
Grado protección	Ambiental 4					
Condiciones generales de intervención en la edificación	Mantenimiento sin alteraciones de la volumetría existente en edificio protegido. Para permitir la nueva parcelación y edificación se le exigirá la sustitución de las persianas de plástico, la eliminación de la salida de caldera de fachada y la colocación de un canalón de cobre en sustitución del existente. Ha de acondicionarse la puerta al jardín, así como la acometida del agua en la cerca.					
Condiciones de intervención en las cubiertas	Se autoriza apertura de huecos en cubierta de la edificación catalogada únicamente en el faldón interior de la parcela.					
Condiciones de intervención en los cerramientos de parcela	Deberá mantenerse el cerramiento de parcela existente, según el gráfico. Para el acceso a las nuevas parcelas podrán efectuarse aperturas en el cerramiento con un tamaño máximo de 3 m de anchura.					



AYUNTAMIENTO DE COLLADO-VILLALBA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO ANTIGUO

FICHA DE ORDENANZA DE EDIFICACION 2

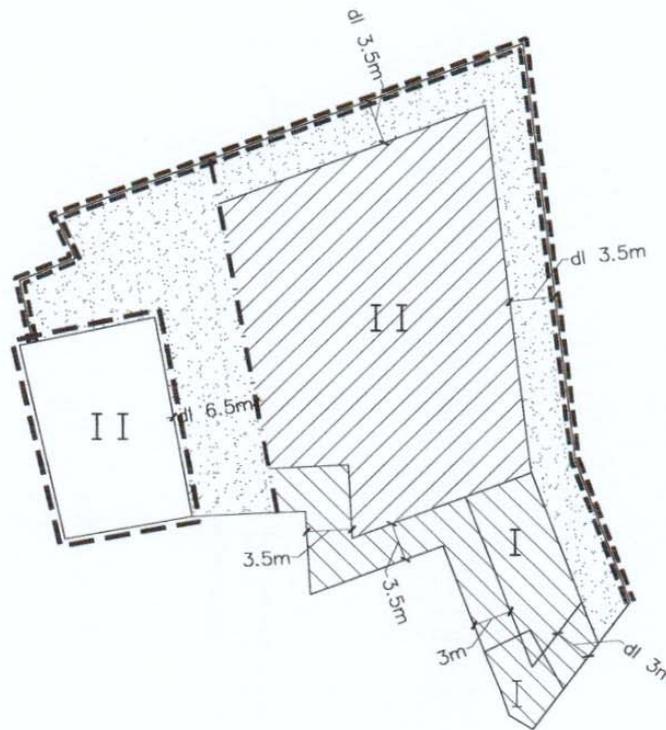
MANZANA

num.
3

EDIFICIO

num.
1

CONDICIONES ESPECIFICAS DE INTERVENCION



E 1/500

LEYENDA

	AREA MOVIMIENTO NUEVA EDIFICACION		RETRANQUEO EXCEPTO ACUERDO VECINO
	AREA LIBRE OBLIGATORIA		
d.l.	DISTANCIA LIBRE OBLIGATORIA		
	ELEMENTO A CONSERVAR		
	ELEMENTO A ELIMINAR		
	LÍNEA DE NUEVA PARCELACIÓN		
	CONSTRUCCIÓN AUXILIAR		

IV.2. Ámbitos de Ordenación.

- **Zonificación propuesta: áreas de reactivación económica y de promoción de vivienda**

Como respuesta al diagnóstico de la situación de usos del suelo y de actividades económicas en el Casco Antiguo, resulta prioritario la creación de un nuevo polo de actividad capaz de equilibrar y compensar la excesiva y exclusiva concentración de usos comerciales que se produce en la Plaza de los Cuatro Caños. Con este objetivo, más el objetivo añadido (siempre presente) de consolidar y promover la presencia de residentes estables y permanentes en el Casco Antiguo, se han planteados tres zonas principales de usos del suelo con las siguientes características y localizaciones. Una zona prioritariamente comercial (sector terciario) concentrada entorno a la Plaza Norte. Su objetivo es arrastrar la actividades productivas hacia ese sector del Casco y contribuir a su consolidación urbana. En esta zona estará permitido un 100% del uso del suelo terciario, sin perjuicio de otros usos complementarios (Z1 CA). Una zona mixta comercial residencial apoyando todo el eje urbano de la calle libertad en la que estarán permitidos los usos comerciales hasta un 50 % de los usos del suelo junto con los residenciales, sin perjuicio así mismo de otros usos complementarios (Z2 CA). Finalmente, una zona eminentemente residencial, en los bordes W y E del Casco (apoyada en las Unidades de Ejecución), el la que será prioritario el uso de vivienda, 100 %, autorizándose únicamente usos complementarios Dotacionales y terciarios de hotelería y restaurante.

USOS DEL SUELO: CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES / COMPLEMENTARIOS																						
	R			T							P				D						ZL	EST
	RU	RM	RAC	TOdp	TO/S P	TH	TR	TRbe	TCmb	TCmd	PT	PTa	PTal	PI	DE	DD	DSA	DCR	DA	DR	ZL	EST
Z1CA		*		○	○		○	○	*	*									○		▣	▣
Z2CA	*	*		○	○	○	○		*		○	○		○ ⁽¹⁾)			○	○	○	○	▣	▣
Z3CA	*	*	○			○	○				○			○ ⁽¹⁾)	○	○	○	○			▣	▣
UE G5-1	○	*																			▣	▣
UE G5-2	○	*																			▣	▣
UE G5-4	○	*																			▣	▣
PO G4 (1 al 7)	*	*		○	○	○	○					○		¿	○		○	○	○		▣	▣

* Uso característico

○ Uso compatible

▣ Uso complementario

(1) El existente hasta su extinción

Ficha de ordenanza de manzana Z1 PE CA		
---	--	--

Usos del suelo por parcela	Máximo Permitido	Mínimo obligatorio
Residencial		
RM	50 %	----
Terciario		
TDop-TO/SP-TR	50 %	----
TCmb-TCmd	100 %	50 %
TRbe	20%	----
Productivo	-----	-----
Dotacional		
DA	50 %	----
Zona Libre	----	La resultante de ordenanza
Estacionamientos	----	Los resultantes de ordenanza en PB, sótanos o semisótanos

Nota:

Los usos terciarios en esta zona se autorizarán en planta baja y resto de plantas.

Ficha de ordenanza de manzana Z2 PE CA		
---	--	--

Usos del suelo por parcela	Máximo Permitido	Mínimo obligatorio
Residencial		
RM-RU	100 %	50 %
Terciario		
TDop-TO/SP	50 %	----
TR-TH	100 %	----
TCmb-TCmd	50 %	----
Productivo		
PT-PTa	50 %	----
PI	La existente a extinguir	----
Dotacional		
DSA-DCR-DA-DR	100 %	----
Zona Libre	----	La resultante de ordenanza.
Estacionamientos	----	Los resultantes de ordenanza en PB y sótanos o semisótanos

Nota:

Los usos terciarios comerciales (TC) en esta zona, se autorizarán en planta baja. El resto de usos terciarios se autorizarán en planta baja y resto de plantas. Los usos terciarios de Hotel (TH) y Restaurante (TR) podrán ocupar el 100 % de la edificación sin mantener la obligación del 50 % de vivienda. Los usos Dotacionales se autorizarán en planta baja y resto de plantas sin mantener la obligación del 50 % de vivienda.

Ficha de ordenanza de manzana Z3 PE CA

Usos del suelo por parcela	Máximo Permitido	Mínimo obligatorio
Residencial		
RM-RU	100 %	100 %
RAC	100 %	-----
Terciario		
TR-TH	100 %	-----
Productivo		
PT	La existente a extinguir	-----
PI	La existente a extinguir	-----
Dotacional		
DE-DD-DSA-DCR	100 %	-----
Zona Libre	-----	La resultante de ordenanza
Estacionamientos	-----	Los resultantes de ordenanza en PB, sótanos o semisótanos

Nota:

Los usos terciarios de Hotel (TH) y Restaurante (TR) podrán ocupar el 100 % de la edificación sin mantener la obligación de vivienda, se autorizarán en planta baja y resto de plantas. Los usos Dotacionales se autorizarán en planta baja y resto de plantas sin mantener la obligación del uso de vivienda.

- Unidades de Ejecución y Polígonos de Ordenación en el ámbito de protección:
Criterios de ordenación

Polígono de Ordenación		
Polígono n°	DENOMINACIÓN	Barrio
PO-1	Plaza de La Constitución Oeste	Casco Antiguo

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Z2 PE CA

EDIFICABILIDAD: La existente

OBJETIVOS: Se trata de una edificación de los años 50 inadecuada en su diseño de huecos, y en el uso de las terrazas en lugar de los balcones tradicionales, al tiempo que la solución constructiva de las mismas contradice los modelos habituales en Collado.

Por ello, se propone la eliminación de los vuelos de terraza sustituyéndolos por una galería enrasada a haces de fachada y rediseño de las carpinterías, eliminando los alféizares de las ventanas. En planta baja, se rediseñan los huecos adecuándolos en su composición al conjunto.

Se pretende dar una imagen de arquitectura actual de carácter neutro para resaltar la edificación colindante y favorecer la integración con la edificación, hoy en obras, que formaba de acuerdo con el Plan General una Unidad de proyecto de obra. Se adecuarán los materiales a la normativa de condiciones estéticas del Plan Especial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación

PARCELAS AFECTADAS:

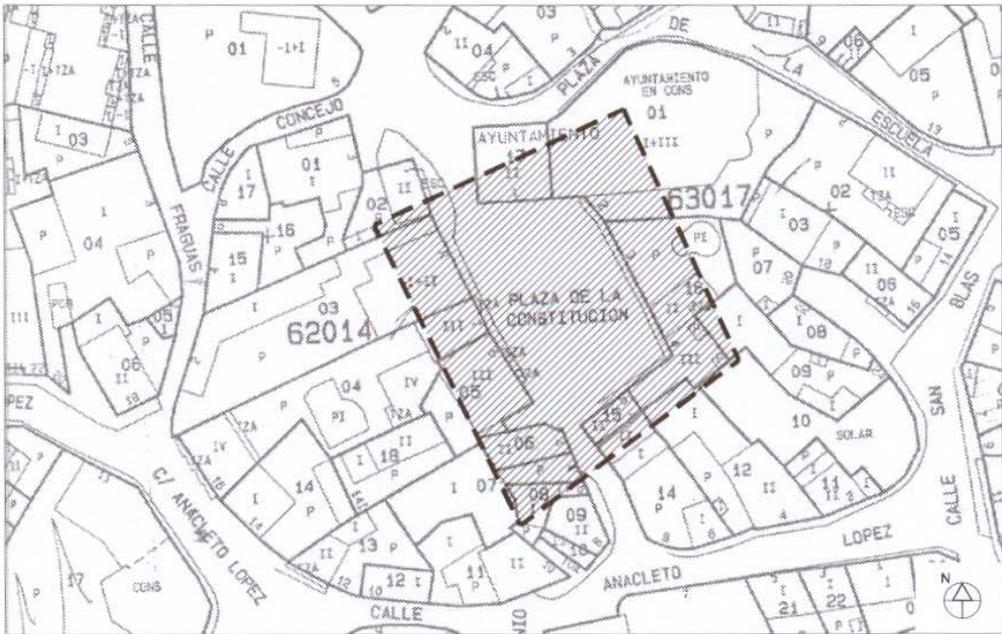
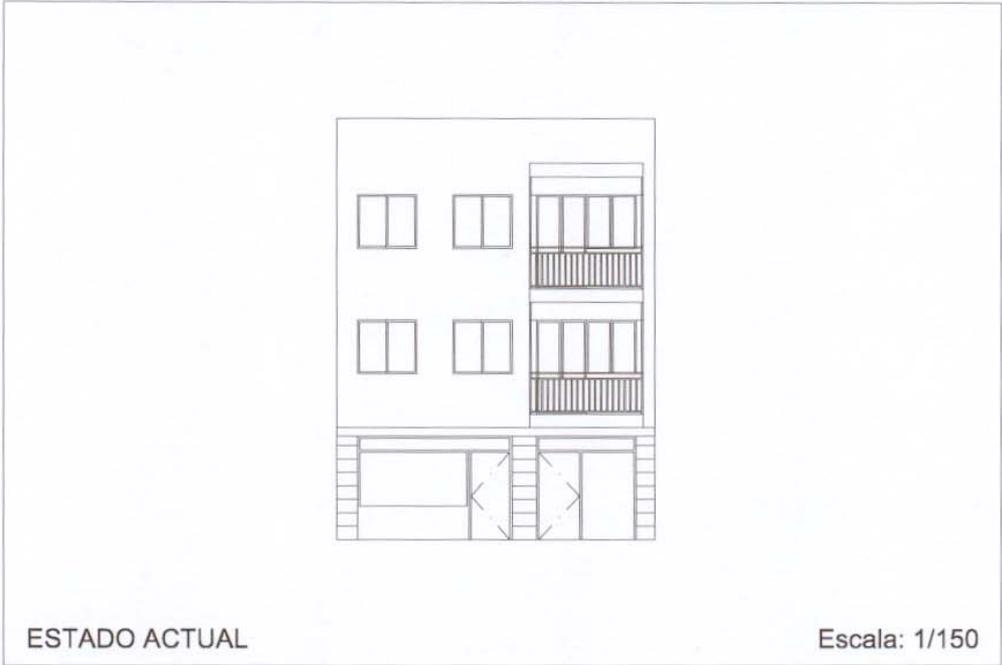
6201	0	María Almohalla Jiménez
4	4	
		José Ramón Chacón Suárez
		Ana Campos Álvarez
		María Asunción Navazo Garrido
		Isidora López Núñez
		Esperanza Vacas Rodríguez
		Francisco Rodríguez Arellano
		Antonio Sanz Matías
		Félix Sierra Muñoz
		Coto Luan S.L.
		Luis Antonio Vacas Rodríguez
		Marcos Sontero Hernández
		Manuel Martín Mesonero
		Manuel Martín Mesonero

		Elisa Viñuelas Zazo
	0 5	Ayuntamiento Collado Villalba

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN: Todas las obras a cargo del Ayuntamiento

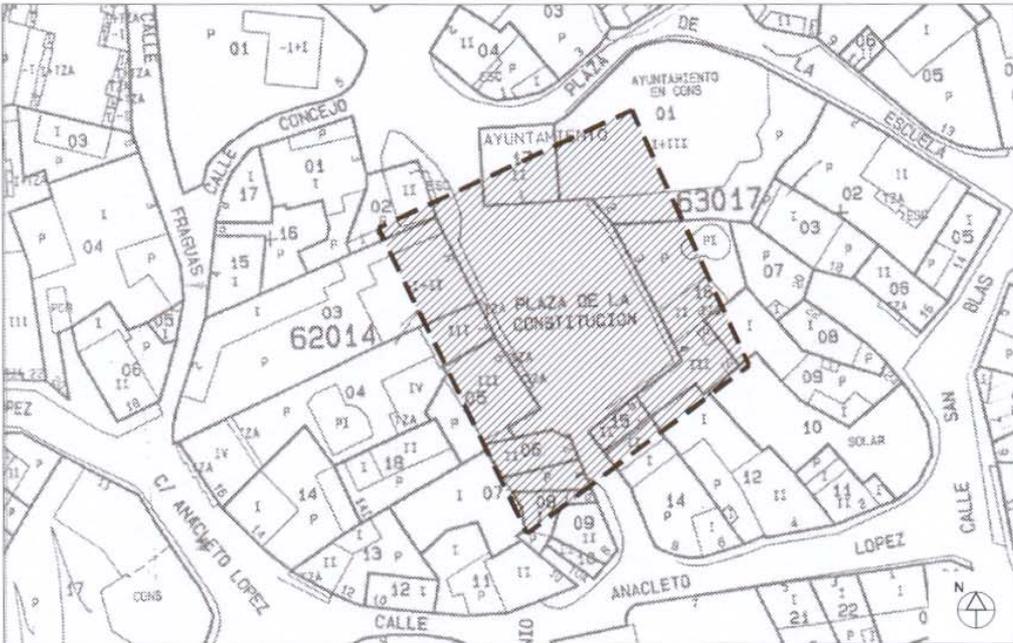
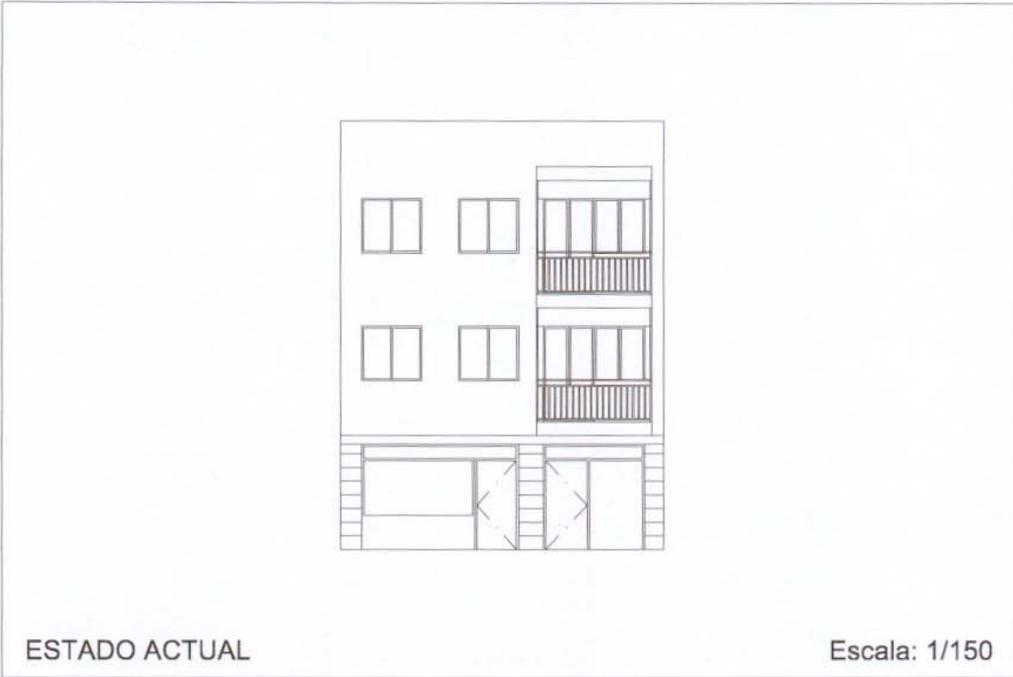
POLIGONO DE ORDENACION

POLIGONO N°	DENOMINACION	BARRIO
PO-1	Pza. DE LA CONSTITUCION OESTE	CASCO ANTIGUO



POLIGONO DE ORDENACION

POLIGONO N°	DENOMINACION	BARRIO
PO-1	Pza. DE LA CONSTITUCION OESTE	CASCO ANTIGUO



Polígono de Ordenación

Polígono n°	DENOMINACIÓN	Barrio
PO-2	Plaza de La Constitución Este	Casco Antiguo

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Z2 PE CA

EDIFICABILIDAD: La existente

OBJETIVOS: La edificación a que se refiere el Polígono de Ordenación delimitado en el Plan General es un edificio consolidado y en pleno uso. Su arquitectura difiere de forma radical de la tradicional en el Casco. Conserva sin embargo, una cerca de interés bien integrada en el entorno del Ayuntamiento y la plaza.

La propuesta pretende dotar al edificio de una imagen neutra que actúe de fondo en la plaza, sin interferencias con los restantes elementos y en concreto con el Ayuntamiento y la edificación colindante.

Para ello se propone la modificación del diseño de las carpinterías, eliminando los alféizares, la sustitución de la celosía de hormigón por una celosía de lamas metálicas, al igual que se modifican las rejas de las ventanas de planta baja.

Se propone la sustitución del zócalo actual por un aplacado de granito serrado y abujardado, hasta la altura de los primeros dinteles, con el fin de obtener su integración, ya que se trata de una edificación moderna. Éste se colocará hasta la primera planta como es tradicional en Collado en algunas edificaciones. Se propone así mismo la sustitución del revoco a la tirolesa actual, por un tratamiento plano, adecuado a los materiales de la normativa de condiciones estéticas de la ordenanza del Plan Especial para nueva edificación.

Quedan sin efecto las especificaciones del polígono en el Plan General, relativas a ocupación, edificabilidad y uso. No se permite por tanto el incremento de edificabilidad para usos administrativos prevista en el Plan y se propone la conservación de todos los cerramientos tanto los de la plaza como los que dan frente al Ayuntamiento. Deberá mantenerse el jardín actual de las viviendas con frente a la plaza.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

PARCELAS AFECTADAS:

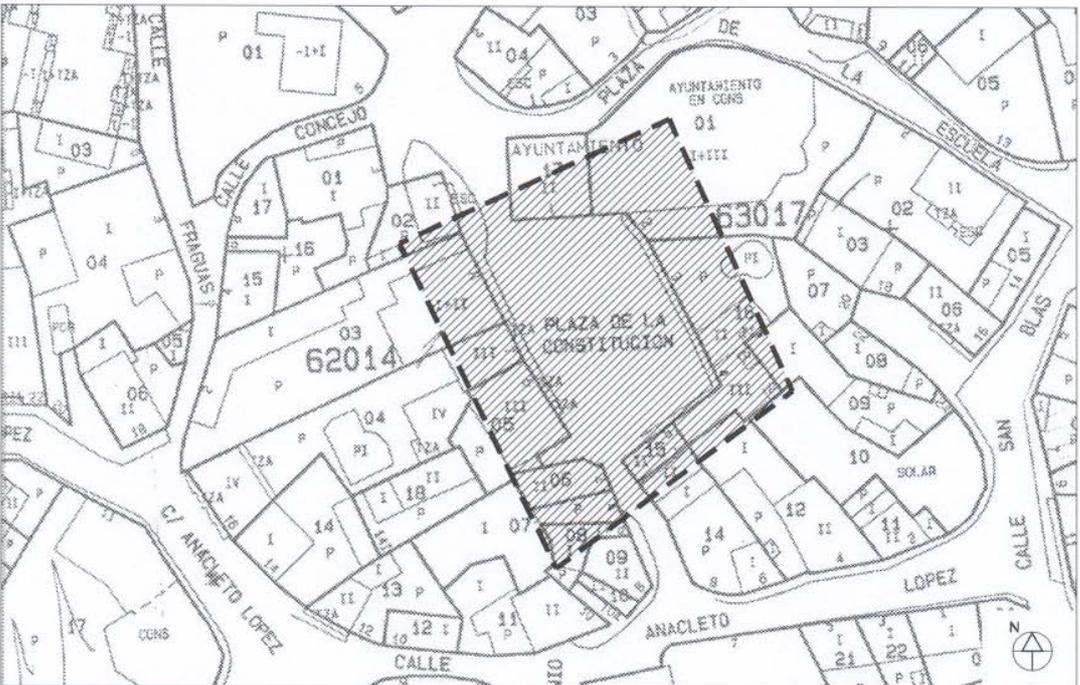
6301	1	José Antón Burgo
7	5	

	1 6	Manuel Soto Álvarez
--	--------	------------------------

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN: Todas las obras a cargo del Ayuntamiento.

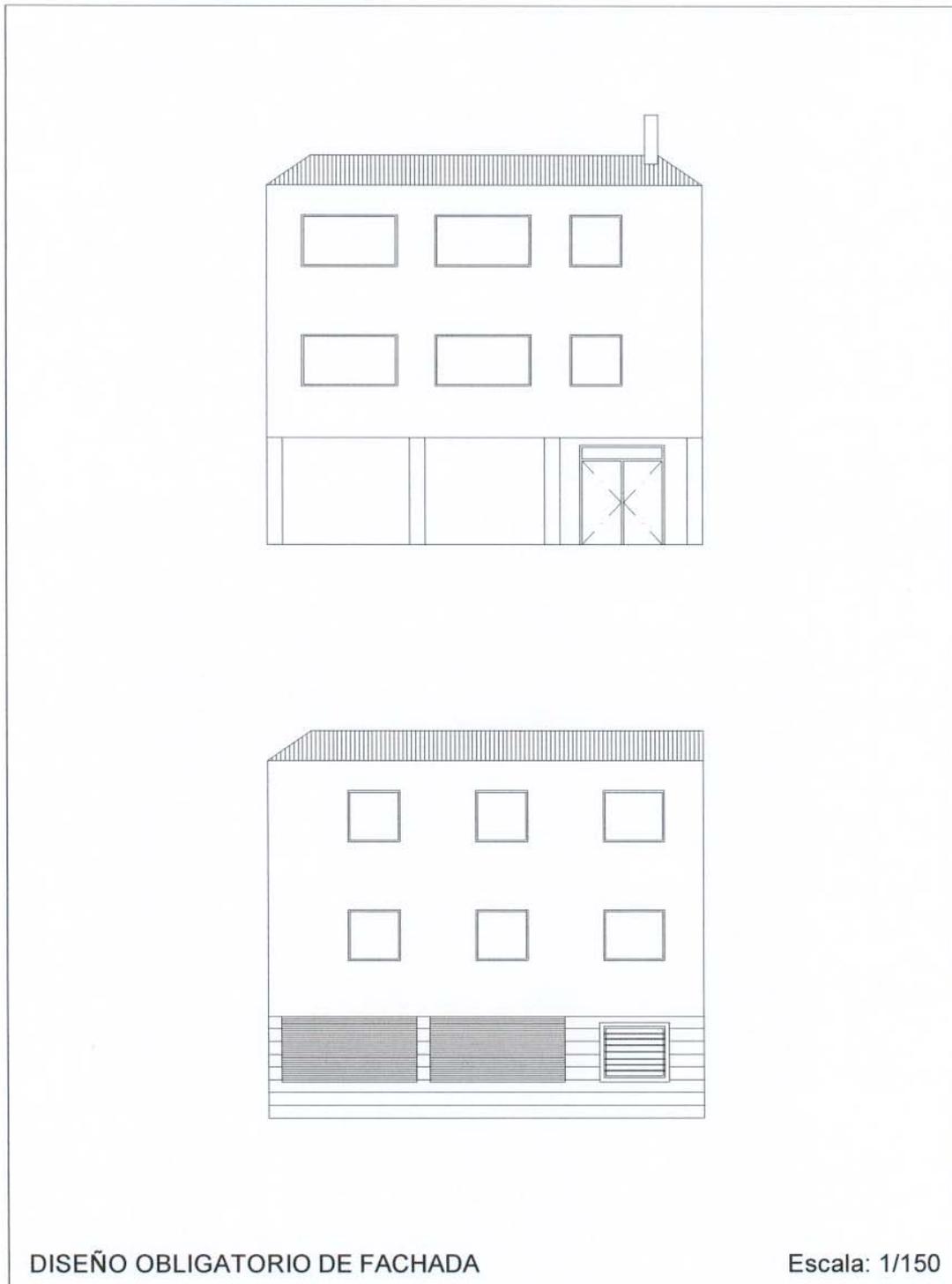
POLIGONO DE ORDENACION

POLIGONO N°	DENOMINACION	BARRIO
PO-2	Pza. DE LA CONSTITUCION ESTE	CASCO ANTIGUO



POLIGONO DE ORDENACION

POLIGONO Nº	DENOMINACION	BARRIO
PO-2	Pza. DE LA CONSTITUCION ESTE	CASCO ANTIGUO



DISEÑO OBLIGATORIO DE FACHADA

Escala: 1/150

POLIGONO DE ORDENACION



Polígono de Ordenación

Polígono n°	DENOMINACIÓN	Barrio
PO-3	Calle El Santo 6 y 8	Casco Antiguo

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Z3 PE CA

EDIFICABILIDAD: 2,5 m²/m²

OBJETIVOS: La actuación se produce sobre un solar entre medianeras. En su lindero izquierdo existe un edificio de cuatro plantas, que se desarrolla en profundidad, creando una medianera, de efecto negativo en el borde de la delimitación del Plan Especial. El lindero derecho está ocupado por una vivienda unifamiliar aislada de dos plantas, fachadas de ladrillo y cubierta a dos aguas, retrasada con relación a la alineación; en ésta se sitúa un cuerpo de garaje de una planta.

Se propone un diseño que integre ambas situaciones, tres plantas (B+2) hacia la medianera y cubierta a tres aguas y un cuerpo más bajo (B+1) con cubierta a dos aguas y faldones paralelos a fachada al igual que la colindante. Se propone una distribución regular de huecos, creando un falso eje de simetría. Como materiales se emplearán los previstos en la normativa de condiciones estéticas del Plan Especial

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

PARCELAS AFECTADAS:

6202 1	El Santo 6 parcela 9	Palatino García Blázquez (264 m ²)
	El Santo 8	Desconocido

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN: La intervención se atenderá al diseño de la ficha. El tratamiento de fachada se atenderá a la normativa estética de la Ordenanza del Plan Especial del Casco Antiguo para la nueva edificación.

POLIGONO DE ORDENACION

POLIGONO N°	DENOMINACION	BARRIO
PO-3	C/ SANTO, 6 y 8	CASCO ANTIGUO



Polígono de Ordenación		
------------------------	--	--

Polígono n°	DENOMINACIÓN	Barrio
PO-4	Plaza Norte/ fachada Sur	Casco Antiguo

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Z1 PE CA

EDIFICABILIDAD: 1,2 m²/m²

OBJETIVOS:

Reestructurar el frente sur actual a la futura plaza Norte con una edificación adecuada en sustitución del frente del bar, que supone una agresión importante por su falta de adecuación, y la edificación descatalogada contigua, de una planta, que se encuentra en pésimo estado de conservación y ha quedado fuera de las posibilidades reales de ser atractiva para su rehabilitación (presenta una tipología con alturas mínimas que no resultan habitables en la actualidad).

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Compensación

PARCELAS AFECTADAS:

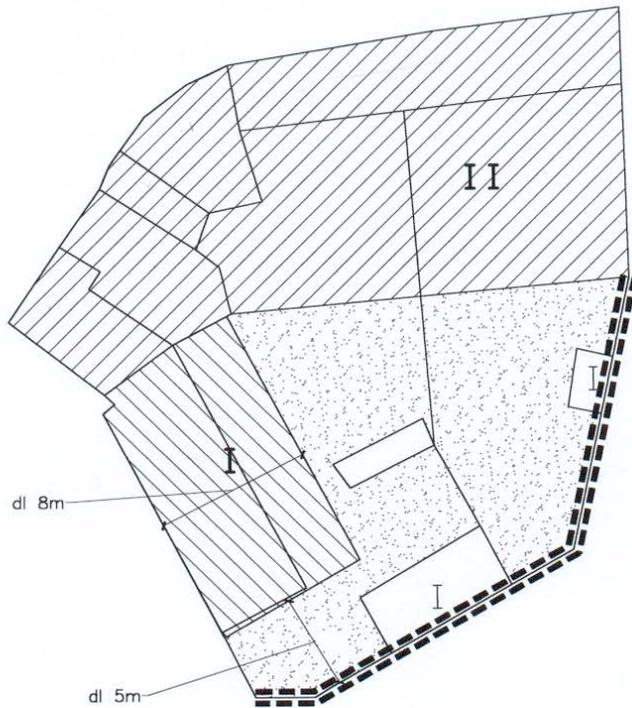
		Sup m2	
6302	0	103	Antonio Añores Gómez
6	1		
	0	455	Francisco García de Pablo
	2		
	0	61	Pedro Piñuela Cueva
	5		
	0	33	Eduardo Barrios Vázquez
	6		
	0	238	Alberto Prados Cuesta
	7		

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN:

Deberá reestructurarse la volumetría existente en el conjunto de las parcelas catastrales que forman el P.O. con especial atención al frente a la plaza norte, según las especificaciones de áreas de movimiento de la ficha adjunta.

POLÍGONO DE ORDENACIÓN

POLÍGONO Nº	DENOMINACIÓN	BARRIO
PO-4	PLAZA NORTE / FACHADA SUR	CASCO ANTIGUO



E 1/300

LEYENDA

	AREA MOVIMIENTO NUEVA EDIFICACION	Xm	Linde con vecino	
	AREA LIBRE OBLIGATORIA			RETRANQUEO EXCEPTO ACUERDO VECINO
d.l.	DISTANCIA LIBRE OBLIGATORIA			
	ELEMENTO A CONSERVAR			
	ELEMENTO A ELIMINAR			
	LÍNEA DE NUEVA PARCELACIÓN			
	CONSTRUCCIÓN AUXILIAR			

Polígono de Ordenación

Polígono n°	DENOMINACIÓN	Barrio
PO-5	Manzana Norte	Casco Antiguo

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Z1 PE CA

EDIFICABILIDAD: 1,2 m²/m²

OBJETIVOS: Resolver la volumetría de una manzana completa del casco antiguo que se encuentra sin edificar y presenta un estado general de ruina y abandono. Consolidar usos que ayuden a la revitalización de la zona norte del casco

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

PARCELAS AFECTADAS:

		Sup m2	
6302	0	1120	Natividad Rodríguez Urosa
8	1		
	0	113	Asunción Piñuela Cueva
	2		
	0	316	Asunción Piñuela Cueva
	3		
	0	335	Víctor de la Cruz Antón
	4		
	0	81	Enrique Bermejo
	5		

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN:

Se podrá optar por una de las dos alternativas siguientes. La primera corresponde a una actuación prioritariamente comercial y la segunda una actuación residencial.

Primera opción: Comercial

- Uso característico: Comercial y residencial multifamiliar
- Tipo edificatorio: Bloque abierto, manteniendo cerrado el frente de manzana, bien con la edificación o reconstruyendo la cerca tradicional en las alturas que determina la ordenanza.
- Altura máxima: dos plantas (2+t)

CESIONES: La superficie correspondiente a la nueva alineación del Plan General

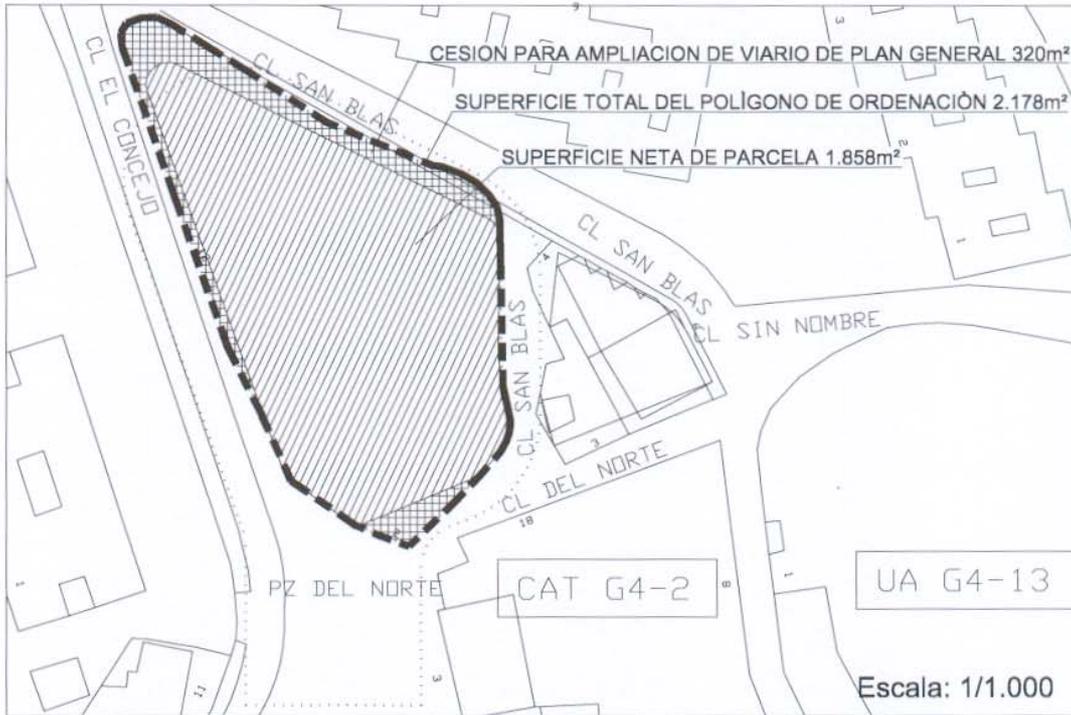
Segunda opción: Residencial Multifamiliar

- Uso característico: residencial multifamiliar
- Tipo edificatorio: Bloque abierto, manteniendo cerrado el frente de manzana, bien con la edificación o reconstruyendo la cerca tradicional en las alturas que determina la ordenanza.
- Altura máxima: dos plantas (2+t)

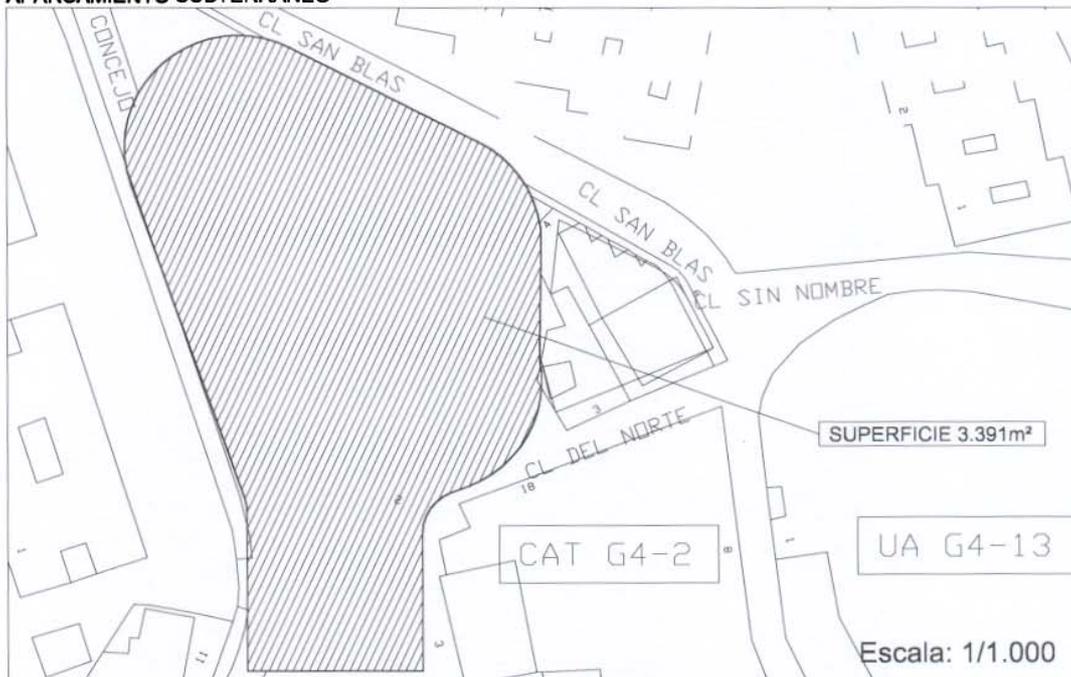
CESIONES: La superficie correspondiente a la nueva alineación del Plan General

POLIGONO DE ORDENACION

POLIGONO N°	DENOMINACION	BARRIO
PO-5 (opción-2)	PLAZA DEL NORTE	CASCO ANTIGUO



APARCAMIENTO SUBTERRANEO



Polígono de Ordenación		
------------------------	--	--

Polígono n°	DENOMINACIÓN	Barrio
PO-6	Edificio de la calle Libertad 10/12	Casco Antiguo

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Z2 PE CA

EDIFICABILIDAD: 1,2 m²/m²

OBJETIVOS: Restaurar y garantizar la revitalización de uno de los edificios de más calidad tipológica del Casco Antiguo, que en la actualidad se encuentra casi deshabitado y con un avanzado proceso de ruina y dedicarlo a usos dotacionales-culturales.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación

PARCELAS AFECTADAS:

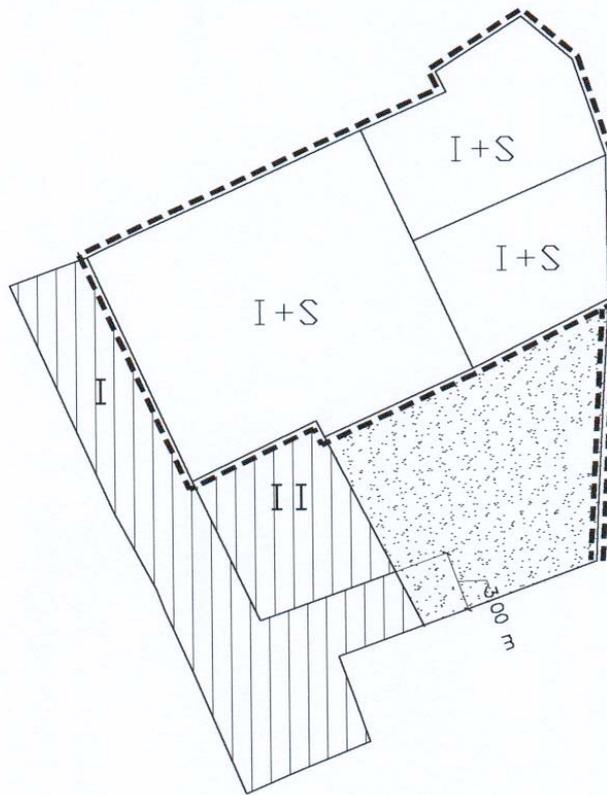
		Sup m ²	
6200	0	80	Felisa Saez Salinas
5	2		
	0	54	Mari Ángeles Salinas Martín
	3		
	0	527	Inmobiliaria ELUCAR S.L.
	4		

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN:

Las que se determinan en la ficha de Ordenanza específica correspondiente a la edificación catalogada n° 23.

POLÍGONO DE ORDENACIÓN

POLÍGONO Nº	DENOMINACIÓN	BARRIO
PO-6	CALLE LIBERTAD NOS 10/12	CASCO ANTIGUO



LEYENDA

	AREA MOVIMIENTO NUEVA EDIFICACION	Xm	Linde con vecino
	AREA LIBRE OBLIGATORIA		RETRANQUEO EXCEPTO ACUERDO VECINO
d.l.	DISTANCIA LIBRE OBLIGATORIA		
	ELEMENTO A CONSERVAR		
	ELEMENTO A ELIMINAR		
	LÍNEA DE NUEVA PARCELACIÓN		
	CONSTRUCCIÓN AUXILIAR		

Polígono de obras		
-------------------	--	--

Polígono n°	DENOMINACIÓN	Barrio
PO-7	Edificios de la Plaza de la Iglesia	Casco Antiguo

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Z1 PE CA

EDIFICABILIDAD: 1,2 m²/m²

OBJETIVOS: Reestructurar la edificación de una esquina singular en la imagen urbana del Casco Antiguo, actualmente ocupada por una edificación de los años 80, totalmente ajena a las características del casco, que supone una agresión fortísima en el conjunto de la Plaza de la Iglesia. La edificación además tiene un solar trasero sin consolidar que necesariamente tiene que ser resuelto integralmente con la nueva edificación reestructurada. Deberá incorporarse, además, la rehabilitación de la edificación catalogada colindante, hacia la calle Libertad.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Compensación

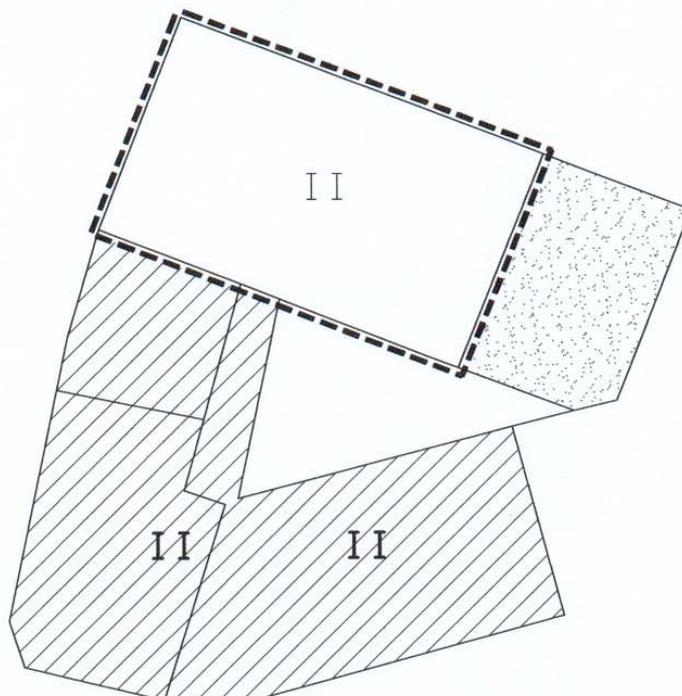
PARCELAS AFECTADAS:

		Sup m2	
6299 4	05	435	Serafín Jiménez García
	06	289	Serafín Jiménez García

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN: Deberá reestructurarse la edificación existente eliminando las volumetrías sobresalientes en fachada. Deberá reestructurarse en su totalidad la fachada del bar en planta baja adecuándose a las nuevas ordenanzas. Deberán instalarse nuevos rótulos comerciales conformes con la ordenanza del Casco.

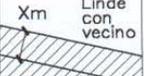
POLÍGONO DE ORDENACIÓN

POLÍGONO Nº	DENOMINACIÓN	BARRIO
PO-7	EDIFICIOS DE LA PLAZA DE LA IGLESIA	CASCO ANTIGUO



E 1/300

LEYENDA

	AREA MOVIMIENTO NUEVA EDIFICACION	X_m	Linde con vecino
	AREA LIBRE OBLIGATORIA		RETRANQUEO EXCEPTO ACUERDO VECINO
d.l.	DISTANCIA LIBRE OBLIGATORIA		
	ELEMENTO A CONSERVAR		
	ELEMENTO A ELIMINAR		
	LÍNEA DE NUEVA PARCELACIÓN		
	CONSTRUCCIÓN AUXILIAR		

Polígono de Ordenación

Polígono n°	DENOMINACIÓN	Barrio
PO-8	Calle Libertad n° 3 y Plaza de los Cuatro Caños n° 3	Casco Antiguo

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Z2 PE CA

EDIFICABILIDAD: 1,2 m²/m²

OBJETIVOS: Incorporar en el Casco Antiguo un edificio dotacional administrativo que contribuya a reforzar el carácter de centralidad de la zona reforzando los usos administrativos del Ayuntamiento, con otros complementarios de servicio público. Crear un lugar de referencia para los ciudadanos que les anime a usar el casco antiguo para sus distintas gestiones administrativas.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación

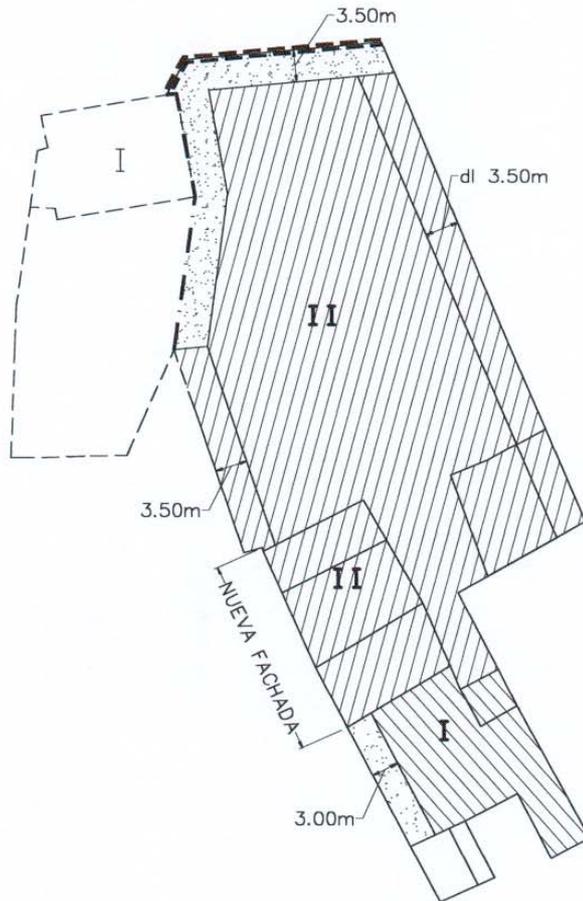
PARCELAS AFECTADAS:

		Sup m ²	
6300 0	0 8	74	Desconocido
	1 0	467	Valentina Vacas Alarcón
	2 0	2.579	Rufina Vacas Alarcón. Sólo queda afectada parte de la parcela Según el gráfico

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN: Deberá mantenerse y respetarse la barda de piedra existente a la calle Anacleto López. Si el acceso de la nueva edificación lo requiere, podrá abrirse una entrada en el muro de tres metros máximo de ancho.

POLÍGONO DE ORDENACIÓN

POLÍGONO Nº	DENOMINACIÓN	BARRIO
PO-8	CALLE LIBERTAD 3 / CALLE ANACLETO LOPEZ 7	CASCO ANTIGUO



LEYENDA

	AREA MOVIMIENTO NUEVA EDIFICACION		Xm	Linde con vecino	
	AREA LIBRE OBLIGATORIA				RETRANQUEO EXCEPTO ACUERDO VECINO
d.l.	DISTANCIA LIBRE OBLIGATORIA				
	ELEMENTO A CONSERVAR				
	ELEMENTO A ELIMINAR				
	LÍNEA DE NUEVA PARCELACIÓN				
	CONSTRUCCIÓN AUXILIAR				

Unidad de Ejecución

Unidad de Ejecución	DENOMINACIÓN	Barrio
UE G5-1	Calle Espinarejo	Casco Antiguo

SUPERFICIE:3.575 m²

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: Z3 PE CA. En particular serán de aplicación los artículos correspondientes al capítulo X: Nueva Edificación, de la Ordenanza de Protección del Casco Antiguo. El número máximo de plantas se establece en tres.

EDIFICABILIDAD: 1,2 m²/m², incluida la superficie existente en el edificio catalogado.

OBJETIVOS: Consolidar la edificación en una manzana central del Casco Antiguo para uso de vivienda, promoviendo la incorporación de nuevos residentes. Crear un aparcamiento de superficie respetando los pinos existentes. Promover mayor número de aparcamientos para residentes de los necesarios para la promoción. Proteger la imagen urbana de la calle, conservando la cerca, la vegetación de borde y el arbolado de interés. Rehabilitar el edificio catalogado existente en la unidad de ejecución.

CESIONES: 10 % del aprovechamiento lucrativo; 6 plazas subterráneas de aparcamiento con sus superficies comunes correspondientes.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN: Habrán de dejarse, obligatoriamente, los retranqueos especificados en el gráfico. A cargo del promotor se deberá realizar el aparcamiento ecológico de 500 m², con piezas de hormigón reticulares que permitan sembrar hierba entre los espacios vacíos de las piezas, alcorques en torno a los árboles a proteger, sistema de riego, sistema de evacuación de pluviales y alumbrado público.

Obligatoriamente deberá dedicar a aparcamientos subterráneos 2375 m², según el gráfico donde deberán ubicarse las plazas correspondientes a sus viviendas. El exceso de plazas, descontadas las de cesión obligatoria al Ayuntamiento, serán de libre comercialización del promotor, calculándose a 25 m² por plaza. Obligatoriamente la promoción habrá de incluir la rehabilitación del edificio catalogado, para los usos permitidos en la ficha de ordenanza correspondiente.

PARCELAS AFECTADAS:

		Sup m ²	
6200	1	3699	Berrocal García Ángela
5	1		

Unidad de Ejecución

Unidad de Ejecución	DENOMINACIÓN	Barrio
UE-G5 2	C Fuente del Álamo	Casco Antiguo

SUPERFICIE: 6405 m²

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: Z3 PE CA. En particular serán de aplicación los artículos correspondientes al capítulo X: Nueva Edificación, de la Ordenanza de Protección del Casco Antiguo. El número máximo de plantas se establece en tres.

EDIFICABILIDAD: 1,2 m²/m²

OBJETIVOS: Consolidar la edificación en una manzana central del Casco Antiguo para uso de vivienda, promoviendo la incorporación de nuevos residentes. Crear un aparcamiento ecológico de superficie respetando el arbolado existente. Promover mayor número de aparcamientos para residentes de los necesarios para la promoción. Proteger la imagen urbana de la calle, conservando la cerca, la vegetación de borde y el arbolado de interés. Conseguir una calle de acceso a la dotación municipal del interior de manzana.

CESIONES: 1.962 m² libres de uso público, localizados según el gráfico. 10 % del aprovechamiento lucrativo; 28 plazas subterráneas de aparcamiento con sus superficies comunes correspondientes.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN: Habrán de dejarse, obligatoriamente, los retranqueos especificados en el gráfico. A cargo del promotor se deberá realizar un aparcamiento ecológico de 1.156 m², según el gráfico, con piezas de hormigón reticulares que permitan sembrar hierba en los espacios vacíos de las piezas, alcorques en torno a los árboles a proteger, sistema de riego, sistema de evacuación de pluviales y alumbrado público.

Obligatoriamente deberá dedicar a aparcamientos subterráneos 3.886 m², según el gráfico, donde deberán ubicarse las plazas correspondientes a sus viviendas. El exceso de plazas, descontadas las de cesión obligatoria al Ayuntamiento, serán de libre comercialización del promotor, calculándose a 25 m² por plaza. La promoción habrá de respetar el arbolado de interés al interior de la parcela, debiendo trasplantarlos, con las necesarias garantías para su conservación, al espacio libre de uso público.

PARCELAS AFECTADAS:

		Sup m ²	
6199 2	2	6550	G. Balbuena Vicente

