

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO NTIGUO DE
COLLADO VILLALBA

Tomo I

Memoria General: Información, Diagnóstico, Ordenación y Propuestas

Enero 2002

Arquitectura. Urbanismo. Cooperación. S.L.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE COLLADO VILLALBA

ARQUITECTURA. URBANISMO. COOPERACIÓN. S.L.

Equipo de trabajo:

María Luisa Cerrillos Morales.	Arquitecto
Rafael Fontes Muñoz.	Arquitecto
Nieves Méndez	Arquitecto
Marian Leboreiro	Arquitecto
Cristina Cánovas	Historiadora
Alberto Escudero	Arquitecto
Gemma Fernández	Arquitecto
Elías Grande	Arquitecto
Máximo Pampuro	Arquitecto
M. Ángel Fernández	Ingeniero de Caminos-Informática
AGM. Ingenieros	Infraestructuras
Isabel Rey	Secretaria
Agustín Cruz	Delineación

INDICE

MEMORIA GENERAL

I. ANTECEDENTES

I.1.	Aproximación al ámbito del trabajo: Collado Villalba. Geografía, demografía, economía.	1
I.2.	El Planeamiento vigente y sus efectos: El Plan General	6
-	El Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del Plan General.	9
I.3.	El Concurso de Ideas para la rehabilitación del Casco Antiguo (noviembre 2000)	13
I.4.	Objetivos y criterios para la redacción del Plan Especial.	13
-	Papel futuro del Casco Antiguo	14

II. INFORMACIÓN

II.1.	Evolución Histórica: El asentamiento. La población. La tradición constructiva. Los edificios emblemáticos	15
-	El asentamiento	15
-	La población	21
-	La tradición constructiva	25
-	Los edificios emblemáticos	29
II.2.	La población actual: Residentes y usuarios del Casco Antiguo	32
II.3.	La edificación y la estructura urbana	35
-	Fichas de levantamiento de información de la edificación	35
-	Fichas de información de la estructura urbana	35
-	Planos de Información de la edificación y la estructura urbana.	42
II.4.	Los equipamientos	59
II.5.	Las redes generales de infraestructuras	59
II.6.	La accesibilidad y las comunicaciones de la población	59

III. DIAGNOSTICO

III.1.	La Configuración espacial del Casco Antiguo: La estructura urbana.	60
-	La traza urbana	61
-	Las manzanas edificadas.	61
-	La parcelación	62
-	La forma de ocupación del suelo	62
-	El espacio público: las calles y plazas	62

-	El entorno próximo. Los bordes urbanos	63
III.2.	La edificación tradicional en el Casco Antiguo	63
-	Las tipologías de la edificación	63
-	El estado de la edificación	67
-	Los materiales de construcción	68
III.3	La población	69
III.4.	Planos de Diagnóstico	70
III.5.	La actividad económica y la zonificación especializada del Casco Antiguo.	77
III.6.	Accesibilidad y vialidad.	77
III.7.	Equipamientos y servicios urbanos	77
III.8.	Áreas de oportunidad	78
IV.	ORDENACIÓN Y PROPUESTAS	79
IV.1.	Ámbito de la edificación protegida	79
-	Nuevo Catálogo de la edificación	79
-	Nuevas Ordenanzas de Protección: Criterios Generales. Texto articulado. Fichas de Ordenación por manzana y Fichas individuales de Ordenanza de la edificación catalogada	83
IV.2.	Ámbitos de Ordenación.	86
-	Zonificación propuesta: áreas de reactivación económica y de promoción de vivienda	86
-	Unidades de Ejecución y Polígonos de Ordenación en el ámbito de protección: Criterios de ordenación	92
IV.3.	Alturas propuestas	114
IV.4.	Alineaciones y Rasantes	116
IV.5.	Propuestas de reordenación del tráfico y peatonalización	118
IV.6.	Ámbito de las infraestructuras	120
IV.7.	Propuesta de mejora de los espacios urbanos existentes: Proyectos piloto de intervención.	122
IV.8.	Equipamientos: Proyectos Piloto de Intervención	140
IV. 9.	Planos de Propuestas y Ordenación	141
V.	PROGRAMA DE EJECUCIÓN	142
V.1.	Propuestas de Intervención: Estudio Económico Financiero de las Propuestas.	142

V.2.	Cronograma de ejecución	147
V.3.	Unidad de gestión	148
-	Oficina de Gestión del Casco Antiguo:	148
ANEXOS:		149
Censos consultados para el estudio de la población de Collado Villalba		149
Estadísticas de la edificación		155

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE COLLADO VILLALBA

MEMORIA GENERAL:

I. ANTECEDENTES .

El Plan General de Ordenación de Collado Villalba establece la necesidad de redactar una serie de Planes Especiales en áreas de características homogéneas o de especial significación del Término Municipal, entre las que se encuentra el Casco Antiguo. El 15 de mayo de 2001, la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Collado Villalba aprueba la convocatoria de un concurso, mediante procedimiento abierto, para la redacción de los Planes Especiales de Protección del Casco Antiguo de Collado Villalba y la Colonial El Tomillar.

El concurso se adjudica a la Empresa Arquitectura, Urbanismo. Cooperación S.L. bajo las condiciones establecidas en los correspondientes Pliegos de Prescripciones Técnicas y Administrativas.

I.1. Aproximación al ámbito del trabajo: Collado Villalba. Geografía, demografía, economía.

El municipio de Collado Villalba, está situado a 39 Km. De Madrid, en la sierra de Hoyo de Manzanares. Conectada con la capital a través de la autopista A-6 y de las líneas del ferrocarril de cercanías, en las dos últimas décadas ha jugado un papel de creciente desarrollo económico y de zona residencial alternativa para amplias capas de población dependientes laboralmente hablando de la capital. Atravesado por el río Guadarrama, a 917 m. de altitud, con una superficie de 26,5 Kilómetros cuadrados, cuenta con una población de 44.000 habitantes (cifra que puede llegar a duplicarse en verano), con una tasa altísima de crecimiento anual medio en los últimos cinco años (el 43,8%), favorecida por sus excelentes comunicaciones y su acelerado continuo e incontrolado desarrollo urbanístico, principalmente en el núcleo de la estación (como todos los pueblos de la sierra de Madrid, próximos a la capital, en las décadas de los ochenta y noventa, han sufrido fortísimas transformaciones urbanas fruto de las apetencias incontroladas de los constructores y de la oferta alternativa de vivienda a la capital).

“El pueblo” de Collado Villalba, se encuentra situado en el centro del collado que forman el monte-isla de Cabeza Mediana (1.331 m) y la vertiente oeste de la

estribación de los Serrejones o Sierra del Hoyo de Manzanares, con su pico de Canto Astial (1.376 m) y su ramal de 926 m. donde se ubica el edificio del Canal de Isabel II.

Cerrando el gran valle del Guadarrama, discurren encajonados el río, el ferrocarril y la autopista, hacia la desembocadura del Arroyo del Endrinal, el río Guadarrama.

Esta situación privilegiada, de localidad fronteriza con el gran Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, proporciona a la población un medio natural impresionante por la belleza del entorno y la calidad del ambiente urbano. Convirtiéndose, además, en otro de sus indudables atractivos de cara a su desarrollo futuro.

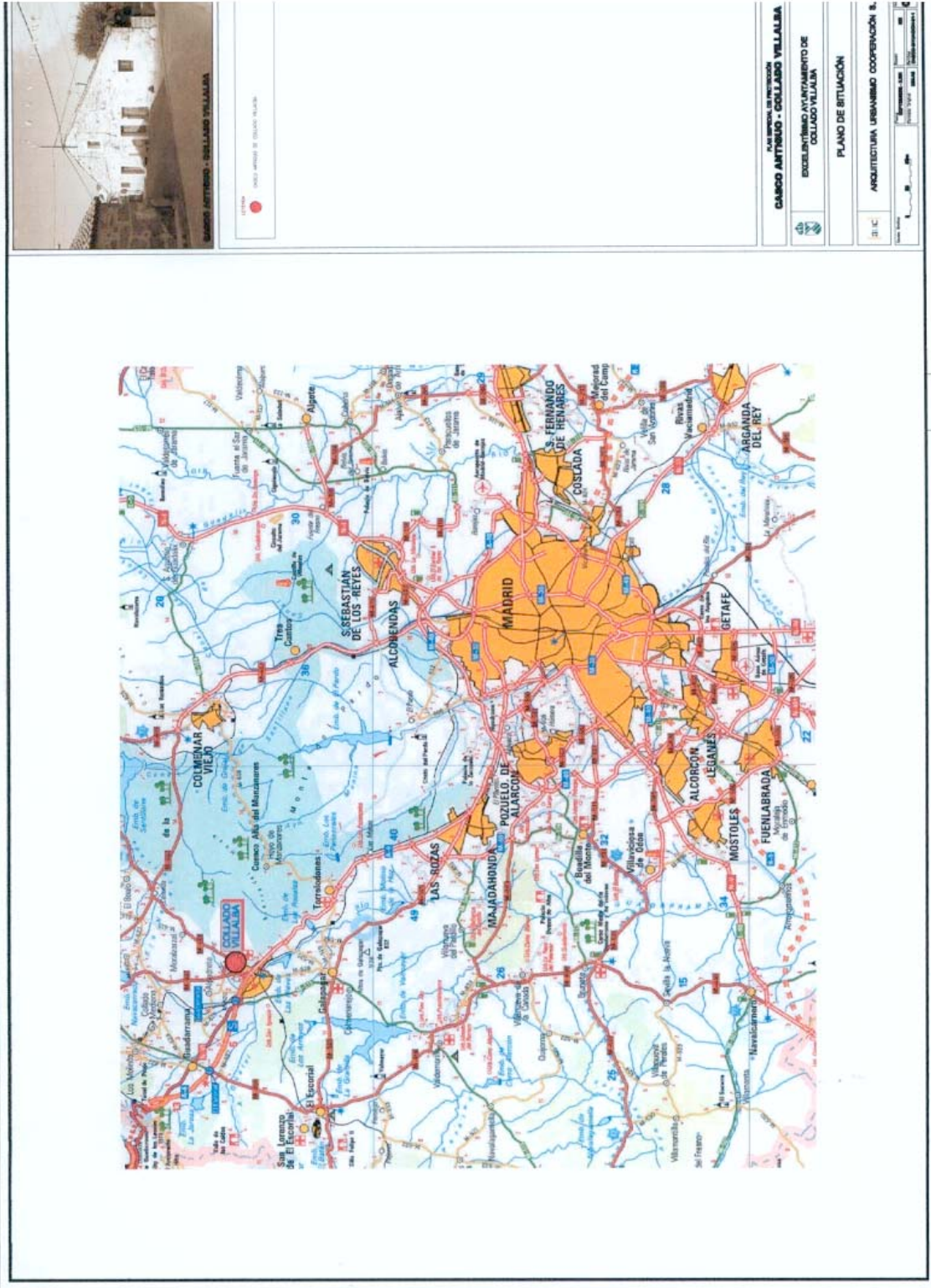
Además de los atractivos naturales, es importante señalar que Collado Villalba se encuentra en el centro de una zona de fuerte presión turística con destinos próximos como El Escorial (a 15 Km.), o La Pedriza y el castillo de Manzanares El Real (a 17 Km.).

El término municipio se encuentra seccionado en dos mitades físicamente diferenciadas y segregadas por la autopista (el núcleo central original del asentamiento en la margen derecha de la autopista desde Madrid, y el núcleo del XIX, en el entorno de la estación del ferrocarril y la Calle Real), de forma que se puede hablar de dos asentamientos con características y funciones distintas entre sí. Lo que consideramos Casco Antiguo de Collado Villalba, corresponde al núcleo central de un asentamiento original de población, sobre la base de una economía fundamentalmente ganadera.

Su estructura urbana se corresponde con un núcleo irregular, que se ha ido colmatando muy lentamente, con arquitectura rural de materiales serranos (piedra del lugar, madera y teja), y calles adaptadas a las cañadas del paso de ganado.

Como ya hemos mencionado, la población del Municipio ha experimentado un aumento desproporcionado a partir de los años setenta, década en la que pasa a convertirse en lugar de destino para la emigración trabajadora a la capital, pasando así a engrosar la lista de núcleos urbanos periféricos convertidos en lo que se ha dado en llamar el cinturón de ciudades dormitorio de Madrid. Por el contrario, el núcleo central, sufre, en estas mismas fechas, esta presión incontrolada con una pérdida de atractivo residencial y por ende de población al ser incapaz de competir con “la ciudad baja”. Al agotarse las posibilidades de oferta de viviendas en la ciudad de nueva creación, en los años 90, el Casco vuelve a concentrar las expectativas de los

constructores, iniciándose un peligroso proceso de construcción masiva de viviendas, y por ende, de demolición y sustitución de la edificación tradicional (de las 425 viviendas existentes en el Casco en 1990, se ha pasado a 650 en el 2000, con una tasa de crecimiento anual del 5%).



PLAN GENERAL DE PROTECCIÓN	
CARGO ANTIBUO - COLLADO VILLALBA	
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA	
PLANO DE SITUACIÓN	
ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.	



I.2. El Planeamiento vigente y sus efectos: El Plan General

El Plan General establece la necesidad de redactar un Plan Especial en el Casco Antiguo. No obstante y en tanto no se concreta su redacción se establecen unas disposiciones características para el Casco Antiguo recogidas en las especificaciones siguientes dentro del capítulo 5 del Tomo II del P.G. (se mantiene la numeración que aparece en el documento a efectos de su identificación)

"5.2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

Uso Característico: Residencial Multifamiliar.

Corresponde, en el Casco Antiguo, a edificios entre medianeras, adosados o exentos que definen frentes de fachada, en general continuo, y que forman patios interiores irregulares de manzana salvo en los casos en los que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impiden.

5.3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros, ni a superficies de parcela menores de 100 m²., ni a parcelas con fondo inferior a 13 metros.

5.4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

5.4.1. Fondo y ocupación máxima de parcela

El Plan General no fija alineaciones interiores fijas o fondos máximos edificables, quedando éstos regulados, con la flexibilidad que precisa la tipología parcelaria y edificatoria propia del Casco Antiguo, por las condiciones siguientes de alineación exterior, retranqueos, superficie máxima edificable, ocupación de parcela y disposición de la edificación.

5.4.2. Alineación y Retranqueos

En general, la alineación exterior será la existente, y máxima según figura en los Planos de Ordenación; no se admitirá retranqueo a la alineación exterior salvo que exista o que el Plan tenga grafiado un Jardín Privado exterior o se cree un espacio para ese uso de Jardín Privado exterior en el nuevo proyecto, en cuyo caso este espacio deberá ir necesariamente arbolado.

El retranqueo mínimo a los linderos posterior y laterales se tratará como patio abierto, con mínimo de dos metros, salvo en caso de edificación adosada, para cuya ejecución, si no existiese edificación medianera propia o colindante, el Ayuntamiento podrá exigir previamente el acuerdo documentado con los propietarios medianeros y la inscripción en el Registro de Propiedad. Si existiese edificación medianera propia o colindante, podrá reproducirse en el tramo y con la altura existentes.

5.5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de edificación será de dos plantas y 6,50 metros al alero, salvo que en los Planos de Ordenación correspondientes al Casco Antiguo se indique otra altura, que habrá de ser respetada. En tal caso, una planta corresponderá a 3,50 metros al alero, y dos plantas a 6,50 m. al alero. Por encima de este número máximo de plantas no se permitirán áticos.

En todos los casos se admite la edificación bajo cubierta para el uso característico de la Ordenanza y compatibles.

5.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN

5.6.1. Superficie máxima edificable

1.La superficie máxima edificable de cada parcela será la correspondiente a una edificabilidad de 1,2 m²/m² de parcela, o la que se indique en Unidad de Ejecución; salvo la excepción siguiente:

2. En todos los casos se reconocerá la edificabilidad de la edificación existente en el primer día de vigencia de este Plan General. Para acogerse a esta excepción, deberá presentarse documentación fehaciente sobre la edificabilidad existente.

5.7.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de las condiciones anteriores, o el señalado en la correspondiente Ficha de Unidad de Ejecución.

5.8.- CONDICIONES ESTETICAS

Las nuevas edificaciones, y la sustitución o remodelación de las existentes con esta Ordenanza, cumplirán las siguientes condiciones.

5.8.1. Fachadas

La composición de las fachadas responderá a las características de la edificación tradicional (entendiendo por ello aquella de más de 60 años de antigüedad, que responda a alguno de los modelos tipológicos de fachada) existente en la propia manzana o en las colindantes, o en la manzana más próxima si no existiese ese tipo de edificación en la propia manzana o colindantes. En este sentido, podrán obedecer a uno de los tres modelos siguientes:

a.- Fachada en piedra del lugar, con sillería regular o no, y con cara vista sin corte liso de sierra; con cercos dinteles de huecos en piedra del lugar o en hilada de ladrillo tosco visto; y con huecos con disposición vertical sobre ejes de simetría, guardando en general proporciones ancho-alto entre 0,65:1 y 0,85:1 para ventanas, y entre 0,48:1 y 0,55:1 para balcones y puertas. Ejemplos de estos casos son los edificios existentes en las siguientes direcciones:

Plaza de la Constitución 1
C/ El Santo c/v a Plaza de la Constitución
C/ Fraguas c/v Anacleto López
C/ Anacleto López 13
Avda. Jose Antonio 1
Avda. Jose Antonio 22

b.- Fachada enfoscada pintada en tonos blanco o tierra, con sillería o no en esquinas, pero con sillería de piedra del lugar en jambas y dinteles. Huecos con las proporciones anteriores. La proporción de dimensiones de huecos será como en la anterior tipología. Ejemplos de estos casos son los edificios existentes en las siguientes direcciones:

Plaza Fernández Cudero
C/ Fuente Pizarro 2 (Peñalba)
Paseo de Belmas 1

c).- Fachada con otra disposición, que pueda justificar documentalmente su adscripción o referencia a un modelo de edificio tradicional existente en su manzana o manzanas colindantes, pero sin representar una reproducción mimética.

En cualquier de los tres tipos, y para el caso de local comercial, se estará a lo dispuesto en el Apartado 5:8.1.1 de esta Ordenanza.

Los huecos podrán tener balcón, cuyo ancho no excederá en más de 30 cms. por cada lado el del dintel, con fondo o profundidad máximo de 0,60 m y con canto no más grueso de 0,15 m, redondeado o escalonado en su frente. La rejería será en general sobria de barrote esencialmente vertical, en colores oscuros.

Se tratarán las fachadas laterales y posteriores con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

5:8.1.1. Huecos de locales comerciales y dotacionales en planta baja

Los huecos y materiales en planta baja seguirán las pautas anteriores. En general, se recomienda mantener el mismo hueco existente; no obstante, se admite para el caso del uso comercial en esta

planta y en obra nueva, la apertura de hueco de escaparate compuesto vertical y horizontalmente con el resto de huecos de la fachada de que se trate, incluso el rasgado entre dos huecos contiguos, a razón máxima de un rasgado por fachada. En este caso, el recercado de hueco de escaparate será en piedra del lugar, hilada de ladrillo, o resalto enfoscado y pintado en tonos blancos o tierra.

5:8.2. Cubiertas

Serán a dos o más aguas, y exclusivamente de teja plana o árabe en color anaranjado o rojizo.

La pendiente será la de los edificios tradicionales más inmediatos, con un máximo de 25 grados sexagesimales.

La altura máxima de cumbre, medida desde la cara superior del forjado superior –o si éste no existiese en la última planta, desde el plano de intersección de la cara superior de la cubierta con la cara exterior de fachada- será de 3,50 metros.

Sobre la cubierta únicamente podrán sobresalir las chimeneas; y las antenas, que habrán de ser colectivas cuando se instalen en un edificio de varias viviendas, y que únicamente se admiten en los faldones orientados al interior de la manzana.

Se admiten huecos acristalados con la misma pendiente que la cubierta. La suma de frentes de huecos, incluidos los de buhardas, no sobrepasará $\frac{1}{2}$ de la longitud de la correspondiente fachada (art. D/3.1.4. g) y h)); y la suma de sus superficies no sobrepasará $\frac{1}{3}$ de la superficie del correspondiente faldón..

5:8.3. Instalaciones en fachadas

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran deberán integrarse en la composición de la fachada, y disponerse de forma que no produzca goteo a la calle u otro tipo de molestias a los viandantes.

Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

5:8.4. Cerramientos

1.- Deberán respetarse las vallas y pilastras de piedra existentes, salvo que el Plan de Ordenación indique un retranqueo. No obstante, podrán abrirse huecos cuya suma de anchos no sobrepase el 20% de la longitud total de la valla existente en la propiedad por frente de calle, con un mínimo de 3,00 metros admitido en todos los casos en que se proyecte entrada de carruajes.

2.- El resto de cerramientos de parcelas podrá resolverse mediante vallas de piedra del lugar de 1,20 m. de altura máxima, completadas en su caso con verja metálica sobria y de barrote esencialmente vertical; o bien completadas con protecciones de pantalla vegetal que oculten la posible alambrada interior. La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta.

3.- No obstante, será de aplicación lo dispuesto en el Apartado 2.2.4., punto d), de este Volumen, para el caso de terrenos con uso temporal de aparcamiento.

5:8.4.1. Cerramientos provisionales en locales comerciales

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberán terminarse los macizos con el acabado definitivo, y deberá efectuarse un cerramiento provisional de los huecos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos de los huecos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento de huecos o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquél, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

5:8.5. Tratamiento de los espacios libres en las parcelas

El arbolado existente en el espacio libre de edificación, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de necesidades de acceso o de uso de la edificación, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies apropiadas para el terreno y uso de que se trate.

El tratamiento de los espacios no edificados será libre aunque si se encuentran ajardinados, sus plantaciones deberán mantenerse y conservarse en buen estado; se exigirá que los proyectos de edificación contemplen un sistema de riego con ahorro de agua.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos, dentro de la casuística anterior, se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

5:8.6. Tratamiento de los espacios públicos

1. Los espacios peatonales en plazas públicas se pavimentarán con piedra del lugar, salvo que se justifique en el Proyecto de Urbanización otro tratamiento más adecuado al entorno.

2.El mobiliario urbano se instalará con el mismo criterio anterior.

3.Los carteles publicitarios serán paralelos a la fachada de locales comerciales y se situarán dentro de los huecos existentes; o bien centrados entre huecos existentes o centrados sobre éstos. La longitud máxima de cada cartel será del 25% de la fachada, con un máximo de 6,00 metros, y su ancho máximo un 12% de su longitud, con un mínimo siempre admitido de 40 cm."

- **El Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del Plan General.**

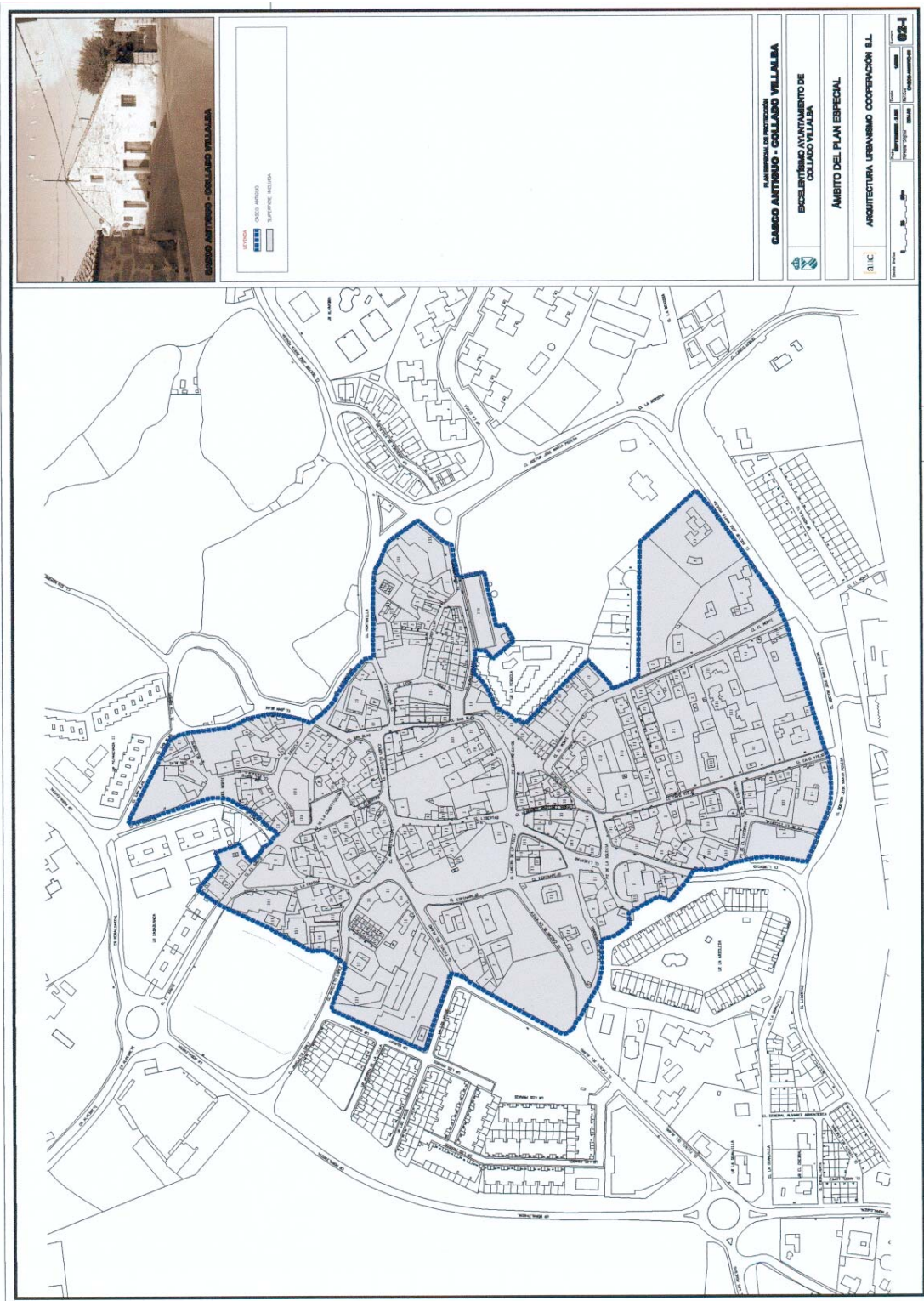
El Plan General, en su volumen V, recoge un Catálogo de inmuebles y conjuntos protegidos en el que se incluyen 41 edificaciones en el Casco Antiguo con sus respectivas fichas de catalogación. En ellas se establecen unos determinados grados de protección (Integral, estructural y ambiental), los usos permitidos, la edificabilidad propuesta y una serie de condiciones de intervención particularizadas para cada edificación.

Conforme se refleja en el texto del documento, los fines del Catálogo son los siguientes.

- a. Detener el proceso de degradación y deterioro que generaría la demolición prematura e indiscriminada de elementos y edificios que por su calidad arquitectónica o ambiental configuran la esencia de la morfología urbana más valiosa.
- b. Defender los usos que justifican funcionalmente la conservación del patrimonio urbano en que se ubican.
- c. Defender la conservación de los elementos y edificios más característicos del estilo arquitectónico del Municipio, para mantener viva la esencia y tradiciones del mismo.

El Catálogo además determina unas ordenanzas de protección (con conceptos que deben ser revisados en profundidad.), estableciendo una serie de condiciones a la edificación, desconectadas de la realidad tipológica del casco, (sirva como ejemplo la prohibición expresa de que los fondos de parcela no sean inferiores a 13 m. cuando el 48,3% de las parcelas de las edificaciones catalogadas tienen un fondo inferior a 10 m.), principalmente de carácter estético.

No obstante lo anterior, el catalogo no profundiza en un análisis pormenorizado de las edificaciones, llegando en algunos casos a propuestas y condiciones discutibles en cuanto a su capacidad real para proteger el Casco con autenticidad y promover su revitalización.



I.3. El Concurso de Ideas para la rehabilitación del Casco Antiguo (noviembre 2000)

El Casco Antiguo es, en la actualidad, un conjunto heterogéneo de espacios y actividades cuyas necesidades de preservación y desarrollo sobrepasan la capacidad normativa y de ordenación de un Plan General de Ordenación Urbana. Por ello, conviene acudir a un contexto y proceso mas flexible y abierto que arroje nuevas ideas y propuestas de protección del entorno y de actividad económica que puedan ser incorporadas en un futuro Plan Especial para un desarrollo coordinado de actuaciones. Bajo esta concepción de desarrollo sostenible el Ayuntamiento de Collado Villalba convocó un Concurso de Ideas para la Revitalización del Casco Antiguo, ... (Palabras del Exmo. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Collado Villalba en la entrega de premios del Concurso de ideas).

Con estos principios como motores de la iniciativa, se puso en marcha el concurso de ideas con tres objetivos prioritarios. 1) Mejorar la habitabilidad en conjunto del Casco Antiguo. 2) Mejorar su calidad como espacio de estancia y relación. 3) Ampliar sus perspectivas de desarrollo económico salvaguardando los valores ambientales.

Se presentaron treinta propuestas que en conjunto han supuesto un valiosísimo trabajo de reflexión sobre el Casco Antiguo, y un material de consulta valiosísimo para orientar las propuestas del Plan Especial.

I.4. Objetivos y criterios para la redacción del Plan Especial.

Interesa encauzar el crecimiento actual protegiendo de su destrucción aquellos ámbitos y edificaciones de valor histórico o ambiental que todavía hacen del Casco Antiguo un enclave singular en la sierra de Madrid, pero al mismo tiempo interesa fomentar el desarrollo de iniciativas que aseguren su permanencia y vitalidad. Debe evitarse que una protección mal entendida deje caer las actuales edificaciones y tapias, y deben atenderse las expectativas actuales de calidad de vida y de desarrollo al tiempo que se garantiza una similar capacidad para las futuras generaciones... (fragmento de las bases del concurso de ideas elaborado por el Ayuntamiento en junio de 2000).

Asumiendo plenamente estos principios, se trata por tanto, a través del Plan Especial, de construir una herramienta de gestión para el Casco Antiguo capaz de conciliar los conceptos de desarrollo sostenido y protección activa. De nada nos serviría un Casco Antiguo perfectamente conservado pero muerto, como tampoco es posible ignorar el necesario control que debe existir para evitar su alteración y desaparición. Del

equilibrio entre los dos conceptos va a depender el éxito o fracaso del Plan Especial. Bien entendido que no hay agresión peor para un conjunto urbano que la falta de uso (vida), y la desaparición por inanición.

- **Papel futuro del Casco Antiguo**

Entendido como “un activo del Municipio”, el Casco Antiguo debe ser capaz de potenciar sus indudables valores ambientales de manera que se convierta en un factor de atracción y desarrollo para toda la comunidad. Bajo la premisa irrenunciable de la calidad, puede y debe ejercer un papel de centralidad para todo el Municipio, apoyado en sus valores históricos, arquitectónicos y ambientales. Es en el casco donde todos los vecinos deben encontrar la referencia de sus señas de identidad, y para eso tiene que convertirse en un lugar atractivo que se use y del que los vecinos sean capaces de apropiarse.

Con estas ideas como motores del planeamiento, el Plan Especial tendrá que ser la herramienta capaz de conducir el proceso de revitalización que el casco está necesitando devolviéndoselo a la comunidad como un espacio urbano de oportunidad para los vecinos de Collado Villalba

II. INFORMACIÓN

II.1. Evolución Histórica: El asentamiento. La población. La tradición constructiva. Los edificios emblemáticos

El asentamiento.

El territorio donde se ubica Collado Villalba ha formado parte durante mucho tiempo del denominado Real de Manzanares y fueron terrenos colonizados por el hombre desde tiempos prehistóricos, como nos manifiesta el dolmen de Entretérminos¹ perteneciente al periodo neolítico. También han quedado restos arqueológicos de pueblos carpetanos en una cobija de granito, parte de una estela con inscripciones indescifrables.

Esta zona fue ocupada por los romanos como nos muestra la calzada que cruzaba por Colmenar Viejo, Manzanares, Collado Villalba y el Puerto de Fuenfría, marcadas en el itinerario de Antonino así como una mansión en las faldas del Guadarrama junto al Puente del Herreño y donde aparecieron varias tumbas romanas cuando se hicieron las obras del ferrocarril, y un ara dedicada al dios Marte que se encuentra en el Museo Arqueológico Nacional².

En época árabe la zona pertenecía a la provincia AX-X-ERRAT con capital en Toledo. Era el espacio de la Marca Media, es decir terrenos limítrofes que protegían el reino de Toledo. Los árabes habían utilizado estas tierras para pastoreo y todavía se conservan términos como “La Tejera” o Vereda del Tejar, que nos retrotraen a una industria tan musulmana y algunos topónimos como Guadarrama (*uadi-ar-ramal*, río arenoso).

Alfonso III, en el año 865, había llegado a tierras musulmanas del Guadarrama, pero fue Alfonso VI quien las conquista con ayuda de los segovianos³ y en 1150 por orden de Alfonso VII, fueron expulsados los árabes del territorio. Este vacío fue lentamente ocupado por segovianos, lo que trajo numerosos pleitos ya que la cumbre de la sierra marcaba el límite entre Segovia y Madrid, poco interesados sus habitantes en la ocupación aunque sí en la explotación de sus bosques y pastos⁴. Alfonso X el Sabio (1287) crea un señorío de realengo y a él debemos el nombre de “El Real de Manzanares”.

¹LOSADA, H. *El Dolmen de Entretérminos*. Trabajos de Prehistoria, vol. 33. Madrid.1973 Vol 33. CSIC. pág 209.

²VACAS RODRIGUEZ, A. *El Real de Manzanares*. Collado Villalba, 1999. VICENTE MUÑOZ, J. *Escudo, Geografía e Historia de Torrelodones*. Diputación Provincial de Madrid. 1980. Página 34 y sgts.

³ ELÍAS TORMO: El Estrecho cerco de Madrid de la Edad Media por la admirable colonización segoviana” BRAH CXVIII, 1946.

⁴ CONCEPCIÓN ABAD, y H. LARREN IZQUIERDO.

Cesiones reales, sentencias hacia uno y otro lado, pleitos que no terminaban nunca, dan como resultado la donación del Real de Manzanares por Juan I a su mayordomo D. Pedro Hurtado de Mendoza en 1383, lo hereda su hijo ya en época de Juan II quien ratifica la donación y al mismo tiempo que le concede el título de Marqués de Santillana. Los Mendoza tuvieron un escaso control sobre la tierra, aunque cuando se consolida su propiedad eran 19 lugares o aldeas las que lo componen: Alpedrete, El Boalo, Becerril, Cercedilla, Chozas, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Collado Mediano, Collado-Villalba, Galapagar y los anejos de Navalquejigo, Villanueva del Pardillo, Torrelodones, Guadalix, Gaudarrama, Hoyo de Manzanares, Mataelpino y Los Molinos.

Estos territorios del Real fueron utilizados como lugar de cacerías y están reflejados en el *Libro de la Montería* de Alfonso XI⁵, eran muy transitados ya que se encontraba junto a la Cañada Real Segoviana y en sentido opuesto a un ramal de la Cañada Leonesa.

La importancia de Collado Villalba respecto a otros lugares y villas del Real, no debió ser muy notoria ya que a pesar de que la Cañada Real Segoviana atravesaba por su territorio, no consta en los documentos sobre itinerarios⁶. Collado de Villalba estaba en la ruta natural de Madrid a Segovia. Desde el Puerto de Tablada que bajaba por Guadarrama hasta la venta de La Trinidad, parada obligada en la ruta de postas creadas en el siglo XVI por los reyes. En el viaje a Tarazona de Felipe II que fue recogido por Enrique Cock se refiere a la Torre de los Ladrones y sigue.. “A tres leguas de la torre hay unas ventas que separan los caminos de Fuenfría y Guadarrama, debe referirse a la venta de la Trinidad situada poco antes que el pueblo de Collado-Villaba.”⁷

Cuando Felipe II decide trasladar la capitalidad a Madrid y construye el Monasterio de El Escorial los bosques de El Real sufren una intensa deforestación como consecuencia de la demanda de materiales de construcción en la capital, tras lo cual se dedicaron mas terrenos a las labores agrícolas. Es durante el reinado de este rey cuando Collado Villalba empieza a ser conocido por la demanda de productos desde la capital y porque fue elegido por el mismo rey para emplazar en él los depósitos de nieve que debían abastecer a la ciudad⁸.

⁵ IAEM. Tomo XVI. Pga 17. Gregorio de Andrés. *Las cacerías en la provincia de Madrid en el siglo XIV según el Libro de la de Montería Alfonso XI*,

⁶ *Repertorio de todos los caminos de España compuesto por Juan de Villuga en 1546*. Es el mismo itinerario de Antonino. El número de poblaciones ha crecido y son más próximas. *Repertorio*....Alonso de Meneses. 1586

Descripción y cosmografía de España.Hernando de Colón. Obra inacabada de 1517. En esta descripción aparecen lugares como Zerezedilla, Mançanares, Colmenar Viejo, Guadarrama...entre otros.

⁷ Cit en : *Historia de la Sierra de Madrid*.

⁸ BIENES GÓMEZ ARAGÓN , M^a del Rosario. Biblioteca de la Diputación de Madrid 1954. Citada en IAEM Tomo XIII pág. 226

La emancipación jurisdiccional de las aldeas constitutivas del señorío se va consumando paulatinamente previa concesión de la condición de villa. Así las primeras serían Guadarrama y Colmenar Viejo en el 1504. Fue en el año 1630 cuando el rey Felipe IV otorga a Collado Villalba el privilegio de villa⁹ unido a Alpedrete.

Durante el siglo XVI los documentos aportados por los archivos nos hablan de una dedicación casi exclusivamente ganadera: la explotación de los bosques y dehesas. Sigue manteniendo pleitos con Madrid acerca del derecho a los bosques y pastos. La obtención de categoría de villa no supuso durante el siglo XVII ningún crecimiento. Al igual que el resto de la nación, pierde más de las dos terceras partes de la población. A fines de siglo y en los albores del siglo XVIII con la guerra de Sucesión, Collado quedó maltrecho por las tropas de Felipe V.

El paso de la sierra de Guadarrama siempre supuso una barrera difícil de superar. El Sitio de La Granja que era desde antiguo un cazadero real va a potenciarse con la llegada de Felipe V y la construcción de su palacio al estilo de Versalles. Se intentan nuevas vías de acceso. Se utiliza para el paso el puerto de la Fuenfría reformado por Felipe V. A partir del reinado de Carlos III y su diseñador Juan de Villanueva traza un nuevo paso de la sierra que se inicia en la Venta de la Trinidad, pasando por Collado-Villalba y continua por Navacerrada. Ruta que se ha mantenido durante el siglo XIX y casi sin reformas de trazado hasta nuestros días y que hasta la llegada del tren se hacía en carrozas.¹⁰

Fue en el año 1799 cuando Collado Villalba, que pertenecía a la jurisdicción de Colmenar Viejo, pasa a la provincia de Madrid después de haber pertenecido durante siglos a la de Guadalajara.

El siglo XIX, en su primera parte, va a suponer como hecho fundamental la segregación de Alpedrete que adquiere su independencia respecto a Collado Villalba en 1840.

Los medios de vida se sustentan en la misma economía agropecuaria, complementada con el viejo tráfico hasta la capital, de carretas que transportan piedra, carbón y madera. De esa época es el camino principal a Galicia que se seguía manteniendo algo aislado al núcleo del pueblo. Al mismo tiempo se viene utilizando la ruta hacia el puerto de Navacerrada en su comunicación con Segovia produciéndose un incremento comercial en este sentido.

El crecimiento explosivo de Collado Villalba se genera a partir de la llegada del ferrocarril, se instala en su territorio aunque alejado del núcleo urbano lo que trajo consigo un desarrollo inusitado de esta zona en torno a la estación. En 1860 se

⁹ *Privilegio de villazgo*. Archivo Municipal de Collado Villalba

¹⁰ VACAS RODRÍGUEZ, L.A. Inédito. Recoge un percance acaecido a la Reina Gobernadora María Cristina en 1833 al chocar su carroza con un carro de bueyes en Collado-Villalba: “.. todas las gentes buenas del pueblo ofrecías sus casas, pero sólo accedí a cenar brevemente con el alcalde con todo el pueblo agolpado en el zaguán sin acabárselo de creer”.

produce la venta, por parte municipio, de los terrenos en el sitio de Navalunga a la compañía de ferrocarriles. Se aporta una población nueva de trabajadores foráneos y también absorbe parte de la población que por entonces se dedicaba casi exclusivamente a la ganadería, la cantería y algo de agricultura. En los años ochenta la estación se desdobló en un nuevo ramal correspondiente a la línea a Segovia Medina del Campo.

El incremento urbano de la estación es enorme y nace un nuevo eje de desarrollo entre el núcleo antiguo y los terrenos próximos a aquella viniendo a reforzar una antigua ruta medieval transversal que comunicaba los pueblos del Real. Este nuevo eje se llenará de carretas y conductores de ganado para embarcar sus productos por el moderno sistema del tren.

Ahora es Collado-Villalba un punto imprescindible en las rutas serranas ya que se accedía en tren hasta Villalba y se continuaba en carreta al resto de los destinos del entorno. La zona de la estación cobra tanta importancia que estuvo a punto de la segregación.

El ferrocarril proporciona también el resurgir de sus canteras. A ello contribuye la construcción de una línea férrea secundaria de vía estrecha dedicada exclusivamente al transporte de piedra que desde El Berrocal cruzaba el término y llegaba hasta Moralzarzal.

El plano de núcleo de población más antiguo que manejamos¹¹ nos muestra un núcleo urbano poco colmatado cuya extensión coincide con el actual casco histórico y algunas excepciones en el eje Moralzarzal- Estación de Villalba.

El antiguo eje tenía como polos el ayuntamiento y la parroquia. Aquí el entorno del ayuntamiento se haya compactado más aún que el de la parroquia y van surgiendo nuevas manzanas hacia el noreste donde se encuentra el cementerio.

Al mismo tiempo van naciendo y desarrollándose distintas colonias de veraneantes como la Colonia Mirasierra, la de la Trinidad en torno a la fonda de la Trinidad en la antigua vía desde el núcleo urbano a Galapagar. El núcleo antiguo queda relegado por este desarrollo anárquico fuera de él, aunque resulta también afectado.

A fines de siglo Collado se incorpora al partido judicial de San Lorenzo de El Escorial

Los años ochenta traen consigo el ferrocarril Villalba-Segovia en la línea hasta Medina del Campo. Esto restará importancia a la estación de Villalba ya que municipios como Los Molinos, Guadarrama o Alpedrete van a contar con sus propios apeaderos, pero al mismo tiempo se fuerza como nudo de comunicaciones y trasbordos.

¹¹ Topografía General de España. Plano de población de Collado Villalba. Junta General de Estadística. 1860-1870. IGN.COPUT. Cartoteca.

En el viejo núcleo hay que mencionar entre los edificios singulares las escuelas para niños y niñas respectivamente: “Mucho dejan que desear... las condiciones higiénico-pedagógicas... así también son conocidas la iglesia parroquial y la ermita de San Sebastián en regular estado... y el cementerio... mal cuidado”¹². La población villalbina contaba en los albores de siglo con un médico y veterinarios así como farmacia.

Los nuevos tiempos requieren servicios y comunicaciones y un cambio profundo en cuanto a las actividades tradicionales. Van desapareciendo las instalaciones agropecuarias rural-urbanas para dar paso a hotelitos, centros hosteleros, comercio, en respuesta a la demanda de esta nueva población.

La guerra civil tan devastadora en algunos núcleos serranos no fue demasiado virulenta en esta villa al contrario que en otros pueblos del entorno como Guadarrama. La política de “Regiones Devastadas” actúa reconstruyendo la Parroquia (1943) momento que se aprovecha para la construcción de nueva planta de un pequeño complejo auxiliar integrado en el propio recinto.

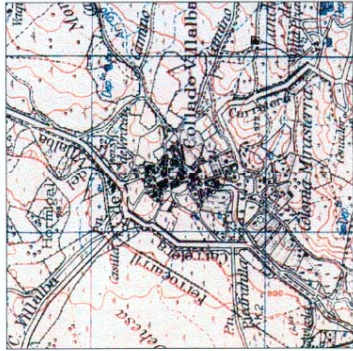
A pesar de que al abastecimiento de agua se venía incorporando desde hacía cierto tiempo, es en 1954 cuando se puede considerar que todos los vecinos cuentan con agua corriente.

Por esta fecha se crea la primera biblioteca municipal en los bajos de la Casa Consistorial rehabilitada en el año 76.

¹² MARTÍN PÉREZ. *Guía de Madrid y su provincia*. Madrid 1888-9.



1887
CASA ARTISTICO - COLLADO VILLALBA



1935



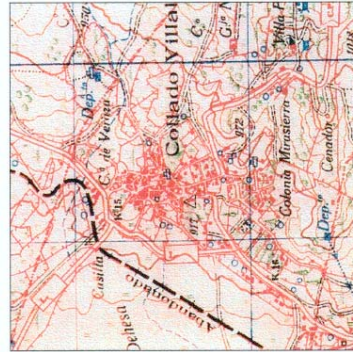
1929



1887



1968



1963



1939

PLAN MUNICIPAL DE PROTECCION	
CASO ARTISTICO - COLLADO VILLALBA	
DISEÑOS Y PLANEAMIENTO DE COLLADO VILLALBA	
PLANOS DE EVOLUCION HISTORICA	
ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACION S.L.	
Autores	Proyecto
Fecha	Escala
0434	0434

Son muchas las unidades de actuación que en los años sesenta se acometen en el municipio como consecuencia del caos en que se ha sumido el crecimiento de la zona de la estación de las urbanizaciones y de la necesidad de servicios e infraestructuras. Así se obtiene suelo público para equipamientos; se intenta ordenar las zonas conflictivas llevando a cabo revisiones en las alineaciones o la apertura de nuevos viales; en algunos casos como los del centro antiguo se intentan “mejoras visuales”.

La planimetría y las fotos aéreas de los años setenta nos remiten a un casco asimilable a una estrella de cuatro puntas en las que las superiores crecen hacia Moralarzal convergiendo en el Ayuntamiento y las dos inferiores, convergentes en la plaza de Onésimo Redondo, tienden a expandirse por la circunvalación del Doctor Poveda aunque el vértice se encuentre en la plaza de la Iglesia. El núcleo de la estrella queda muy compactado.

En el espacio que consideramos propiamente histórico quedan algunos conjuntos en ruinas con patios o huertos, detectándose algunos espacios sin ocupar en el interior de las manzanas, las cuales suelen estar cercadas

El núcleo antiguo de Collado Villalba carece de espacio público quizá se deba a la proximidad con prados y dehesas por lo que no se ha valorado su necesidad. Cuenta con la plaza de la Constitución donde se ubica los edificios del ayuntamiento recientemente ampliados, se trata de una plaza casi rectangular consecuencia de alineaciones recientes; la de los Cuatro Caños de planta irregular, en cuya entrada se sitúa El Capricho, y es el verdadero centro neurálgico de la villa; y la plaza de Fernández Cubero que resulta ser más un espacio de confluencia que una verdadera plaza, en ella se ubica la Parroquia de Nuestra Señora del Enebral.

La población

Ya hemos expuesto que fueron segovianos los que fueron ocupando el vacío de población que se genera tras la expulsión de los árabes del territorio del Real, no sin resistencia de los madrileños amparados por la legalidad ya que el sexmo de la Trasierra Segoviana se adjudicó a los madrileños después de la reconquista.¹³

En sus comienzos y durante varios siglos Collado de Villalba estaba formada al igual que los otros pequeños núcleos del Real, por unas cuantas propiedades rurales más o menos próximas sin ningún orden ni núcleo generador, sujeto a una evolución variable en el transcurrir del tiempo y cuyos pobladores se dedicaban a la explotación del campo en una actividad agrícola y pastoril, de los bosques, y a la extracción de piedra para construcción.

¹³ Para saber más sobre los extensos pleitos entre Segovia y Madrid por las tierras del Real de Manzanares ver en COLMENARES, Diego de, *Historia de la insigne ciudad de Segovia 1846-7*, 4 vol ; en LECEA y GARCÍA Carlos, *La Comunidad y tierras de Segovia. Estudio histórico-legal*. Segovia 1893; QUINTANA, Gerónimo de , *Historia de la antigüedad, nobleza y grandeza de la villa de Madrid*. Madrid 1980 edición facsímil; y en TORMO, Elías O.cit.

Desde la Edad Media hasta el primer censo conocido sabemos que tenía cierta entidad, como lo demuestra el estar citada como tal en la relación de “lugares” que forman parte del Real de Manzanares. La inexistencia de los pueblos de la sierra en las *Relaciones Topográficas*¹⁴ correspondientes a la provincia de Madrid nos impide hacer un seguimiento de la población en el siglo XVI.

Para El Real, en el siglo XVI¹⁵, se da una población relativa de 21, 3 habitantes por kilómetro cuadrado¹⁶, una cifra muy alta para una zona montañosa y que se explica por la diversificación de los modos de vida, los cultivos, el pastoreo, la explotación de los bosques, la piedra, etc., cifras que no van a ser recuperadas hasta bien pasado el siglo XX.

No tenemos constancia de la población que perdió Collado en el siglo XVII pero sí que El Real entre 1591 y 1713, desciende en un 75 por ciento. Ello puede justificarse porque las zonas próximas a la Corte fueron absorbidas por la demanda de población en la capital

De fines de siglo es el Repartimiento de 1591 por el cual se hizo donación al Real “de ocho millones de maravedíes en virtud de las averiguaciones que se hicieron de las vecindades del reino..”¹⁷ y que están también recogidas por Tomás González¹⁸. En las que la población se estima en 1591 en 137 vecinos y 134 pecheros más tres clérigos y cosa curiosa, ningún hidalgo, lo que confiere un cariz social específico a la población¹⁹

La quiebra demográfica sufrida a lo largo del siglo XVII en toda España es paralela a la de la zona estudiada, siendo la única excepción Madrid por su ascenso a capital del reino.

Finalizado el siglo XVII, según el Vecindario de 1713 hay 48 “vecinos” (cabezas de familia) lo que supone 192 personas aproximadamente. También la Guerra de Sucesión ayudó al despoblamiento ya que el paso de los ejércitos de Felipe V por tierras de Collado Villalba endeudó fuertemente al municipio.

El siglo XVIII significa a escala nacional y en estas tierras una recuperación demográfica como viene corroborado por el Catastro del Marqués de la Ensenada de 1751 que muestra una población recuperada, de 105 vecinos, 12 viudas, 2 presbíteros

¹⁴ VIÑAS, C. : *Relaciones histórico-geográfico-estadísticas de los pueblos de España hechas por iniciativa de Felipe II*. CESIC Madrid 1949, pág.243

¹⁵ Nota : Teniendo en cuenta las referencia consultadas y los problemas de interpretación de los datos y puesto que la evaluación numérica utiliza el “fuego “ o vecino como unidad censal y no el individuo, nos exige la aplicación de un coeficiente *standar* que en este caso es el cuatro, teniendo en cuenta los factores climatológicos hostiles a las edades infantiles y avanzadas. Según criterio de Valenzuela Rubio .

¹⁶ ELLIOT, J. H. *La España Imperial 1469-1716*. Barcelona 1965. Citado por VALENZUELA RUBIO, M. O. Cit. pág. 79.

¹⁷ Archivo de Simancas, Lib.2720. cit por VALENZUELA RUBIO, M. O cit. págs 78 .

¹⁸ GONZÁLEZ Tomás, *Censo de población de las provincias y partidos de la Corona de Castilla en el siglo XVI.....*Madrid, Imp. Real 1929

¹⁹ Censo de la Corona de Castilla mandado hacer por Felipe II. Legajo 1301. Dirección General del Tesoro. Archivo de Simancas. Instituto Nacional de Estadística. Madrid 1984.

(unas 434 almas), de las que 60 vecinos 7 viudas y un presbítero pertenecen a Collado Villalba.

El Censo del Conde de Aranda es muy similar al anterior y sus cifras coinciden también con las del censo del Conde de Floridablanca. Entre los pobladores ya aparecen profesiones más cultas como la de cirujano, escribano, maestro de escuela, sacristán; o mas especializadas como un tallista, un obligado de carnes, tabernero, tendero....

Durante la época ilustrada se realizan diversas obras públicas, caminos, canales, puentes²⁰, y obras privadas que demandaba materiales de construcción de origen serrano. La densidad se estima en 10 habitantes por kilómetro cuadrado²¹

En la primera parte del siglo XIX el hecho de más repercusión en el número de habitantes se produce por la independencia de Alpedrete con las segregaciones de terrenos respectivas. Algunos años antes, Sebastián de Miñano²², en 1826, nos cuenta que la población había ascendido a 78 vecinos (314 habitantes) dedicados a la producción de granos, ganado y pastos.

El diccionario de Madoz de 1845-50²³ contabiliza 84 vecinos y 336 almas concentradas en 50 casas. Teniendo en cuenta que el número de casas en 1786 era de 70, este descenso hay que atribuírselas a la segregación de Alpedrete y al aprovechamiento mayor del espacio mediante el levantamiento de dos plantas en edificios antiguos. De esta época eran el ayuntamiento, la cárcel y las escuelas primarias.

A partir de 1850, Collado Villalba se ve sometido al proceso de desamortización sentándose las bases para la configuración de las grandes fincas agrarias. Una segunda fase más intensa se hará en 1874. Como consecuencia del proceso, el municipio se quedará tan sólo con 249 Ha. Así como algunas propiedades dispersas.

A mediados de siglo ya está en marcha lo que va a significar para el pueblo una revolución sobre todo urbana, el ferrocarril, que tendrá una estación en Villalba, lo que traerá un incremento enorme de la población. De 1887 tenemos los datos de Martín Pérez²⁴ que contabiliza a 240 vecinos y 690 almas con 230 casas de tosca y pobre construcción distribuidas en calles estrechas y sin empedrar.

La población se ha duplicado y el antiguo núcleo crece considerablemente pero hacia adentro por colmatación de los grandes espacios vacíos en el interior de las manzanas.

²⁰ Puente de Peguerinos. Año 17... Se tiene noticias por primera vez de este puente en las *Relaciones del cardenal Lorenzana ...* "A media legua de la Fonda (de la Santísima Trinidad) hay un puente de buena fábrica....". El puente es anterior a la creación de la ruta de San Ildefonso. Hoy está en una situación lamentable.

²¹ VACAS RODRÍGUEZ, L. A. *El Real de Manzanares*. Collado-Villalba 1999. Pág116.

²² MIÑANO, S. De. *Diccionario geográfico-estadístico de España y Portugal*. 10 tomos. Madrid 1826.

²³ MADOZ, P. *Diccionario geográfico-estadístico de España y sus posesiones en Ultramar*. 16 tomos. Madrid 1845-50.

²⁴ MARTÍN PÉREZ, a. *Guía de Madrid y su provincia*. Madrid 1888-89. 2 vol.

Por estas fechas todavía Martín Pérez no recoge el mundo industrial y urbano que se está generando en torno a la Estación. En otras fuentes censales como el Nomenclator ya aparecen diferenciadas las poblaciones de la villa y del barrio de la Estación donde se desarrollo la industria y el comercio además del transporte de reses bravas procedentes de Colmenar hasta 1911, junto a otras actividades industriales como la fabricación de pan, queso, conservas de carnes, aserradero, fábrica de jabón, comercio de granos, leche, carnes, etc.

Según el Nomenclátor de 1900²⁵, de las 356 viviendas hay 170 casas en la villa y 144 en la Estación el resto se reparten entre el barrio de la Jabonería y grupos diseminados. En lo que respecta a los habitantes, la población total es de 1326 almas, de las cuales 564 pertenecen a la villa, 573 a la estación que ya supera a la villa en habitantes aunque no en edificios. De estos años es la primera construcción para actividades lúdicas, *El Capricho*, que ocupará un lugar céntrico y se usará como salón de baile o como cine.

En el viejo núcleo hay que mencionar entre los edificios singulares las escuelas para niños y niñas respectivamente aunque las condiciones higiénicas dejaban mucho que desear. La población villalbina contaba en los albores de siglo con un médico, veterinarios y farmacia²⁶.

Para la enciclopedia Espasa²⁷ de 1912, Collado-Villalba se divide en villa, dos barrios y casas diseminadas. Aparece ya el núcleo de la estación respecto al núcleo antiguo con un desarrollo explosivo. Así de los 1336 habitantes, 534 se asientan en la villa, 563 en la estación y el resto se sitúan en La Jabonería y diseminados. Los edificios corren paralelos; así, de los 365 edificios computados 175 corresponden a la villa, 145 a la estación. Además del aspecto industrial y la explotación de las canteras, destaca como lugar de veraneo. Como observamos no ha variado mucho respecto al Nomenclátor de 1900.

En 1920 durante la dictadura de Primo de Rivera se mejora notablemente la carretera de La Coruña pasándose a llamar N-VI. De estas fechas son las impresiones de José Ortega Rubio²⁸ en las que manifiesta el gran crecimiento del entorno urbano de la estación que ya absorbe a un tercio de la población total que se cifraba en 1921 en 1728 habitantes. Iglesia, escuelas y ermita siguen siendo los hitos edificatorios junto a la casa ayuntamiento. Sus vecinos mantienen su actividad en la agricultura ganadería, la caza las colmenas, la pesca y sobre todo a la cantería demandada por la cantidad de construcciones que surgen por doquier.

²⁵ NOMENCLÁTOR de las ciudades, villas, lugares, aldeas y demás entidades de población de España. 31 de diciembre de 1900. Madrid. Tomo II, provincia de Madrid, pág. 8.

²⁶ *Arquitectura y Desarrollo Urbano*: Comunidad de Madrid. Dirección General de Arquitectura. Consejería de Política Territorial. Madrid 1991-99. Collado Villalba Vol. 6.

²⁷ *Enciclopedia*. Espasa Calpe. Madrid 1912. Tomo 14, pág. 454

²⁸ ORTEGA RUBIO, J. *Historia de Madrid y de los pueblos de su provincia*. Madrid Imprenta Municipal 1921. Tomo II pág. 259.

Ya queda patente el fuerte crecimiento, pero sobre todo en la Estación que cuenta con 573 habitantes respecto a los 564 de la villa. Es ya necesaria una nueva parroquia, la de la Santísima Trinidad cuyo cura depende del de Alpedrete.

De los años anteriores a la guerra tenemos el plano topográfico de 1935 que nos indica el desarrollo de las edificaciones; aunque no se pueda ver con detalle, crecen ensanches villas y colonias, y se colmata el antiguo casco.

La guerra produce serios daños en las construcciones y el crecimiento de la población queda estancado.

En la posguerra aparece el diccionario de Claveros- Lliriet²⁹, que refleja una recuperación de la población que se estima en 2.785 habitantes de hecho y 2.584 de derecho, aunque no establece diferencias en lo relativo a los dos grandes focos de asentamientos, la villa propiamente dicha y la barriada de la Estación.

El espectacular crecimiento que se ha producido va lógicamente acompañado de un abandono progresivo de las primitivas ocupaciones del pueblo. Poco a poco va a ser la explotación del suelo urbano y la ocupación en actividades de ocio las que sustituirán el cultivo de cereales o la cría de ganado. Respecto a las canteras, en los años cincuenta todavía están en uso seis. La cría de ganado pasa a ser industrial, gallinas y porcino, mientras que el ganado vacuno se circunscribe a reses bravas existiendo cuatro ganaderías de toros de lidia emplazadas en las fincas de la Jara y Los Linarejos. Según Valenzuela³⁰, esta crisis de actividad tradicional se debe a la demanda imparable de solares, necesarios tanto como residencia temporal como para industria servicios o comunicaciones que los numerosos asentamientos demandan.

El caso de Collado Villalba es específico dentro de los pueblos de la Sierra, ya que mientras otros núcleos se desarrollan en función de ser ciudades dormitorio como Las Rozas, o se construyen segundas viviendas, aquí el desarrollo industrial reclama residencia fija. En 1960 ya hay 5.152 habitantes y para 1970 son 7.805, con un parque inmobiliario de 2872 viviendas donde prima la primera residencia.

La tradición constructiva.

Muy condicionada por el clima y los materiales del entorno. En principio, son viviendas rurales y dependencias agropecuarias en las que se observa sencillez de formas, casi esquemáticas, gran espontaneidad de los edificios y disposición, correlación entre materiales y formas arquitectónicas esenciales, así como armonía con el paisaje con clara dependencia de la arquitectura respecto de la naturaleza que la rodea.

Debido al mimetismo constructivo de la zona no podemos establecer la antigüedad de los edificios. En términos generales la mayoría de las construcciones se pueden

²⁹ CLAVEROS-LLIRIET. *Diccionario Corográfico. Instituto Nacional de Estadística*. Presidencia de Gobierno. Madrid 1940. Tomo II

³⁰ VALENZUELA RUBIO. O. Cit. pág.176

considerar del siglo XIX y de principios del XX, aunque no descartamos que la estructura de las más antiguas sean anteriores. Su uso original es residencial y agropecuario, pero el uso actual es tan sólo residencial o sin utilización. La propiedad es privada en la mayoría de los casos.

La vivienda tradicional de esta villa proviene de una tipología constructiva muy diseminada en su origen. Respecto al núcleo urbano responde a una tipología tradicional de pueblo apiñado³¹, esquema que se observa en todos los pueblos del pediment serrano. Estaba formado por distintas propiedades agropecuarias de varias dependencias y con cerramientos de piedra sin ningún orden establecido, mezclándose corrales, huertos y prados sin una real jerarquización y especialización del suelo, lo que le confiere una distribución característica y no exenta de personalidad. Las calles eran cañadas hechas para el ganado más que vías para el hombre. Incluso edificios símbolo como el ayuntamiento o la parroquia no se situaron en origen en un espacio previamente trazado sino que la plaza, las calles y el entorno urbanizado es posterior.

El perfil es de una gran horizontalidad no sobrepasando las dos plantas, siendo la mayoría de una sólo planta. En la actualidad existe la mayor concentración de ejemplos de arquitectura tradicional entorno a las calles próximas a la plaza de la Constitución coincidiendo con los asentamientos más antiguos.

El tipo de **casas tradicionales o casas serranas** son edificios bajos sobre gruesos y sólidos muros de mampostería de grandes piedras, a veces, y cuanto más antiguas, casi ciclópeas. Dinteles en puertas y ventanas y sillares graníticos en las esquinas dando un aspecto fuerte y compacto aún en las construcciones más humildes.

Su uso rural y pecuario original más que residencial, llevaba agregados unas habitaciones que servían de vivienda. Suelen ser de una sola planta y con tejado a dos aguas, muy pronunciado, cubierto de teja curva.

Los huecos de ventanas suelen ser pocos y pequeños y una portón en el cerramiento generalmente ancho para el acceso de carros y ganado³².

En Collado Villalba observamos dentro del casco antiguo diversos ejemplos de arquitectura tradicional:

La **casa-bloque de una sola planta**, tejado en suave y amplia pendiente, vanos mínimos, con “doblao” que servía de granero o desván. Cobija bajo el mismo techo vivienda y explotación agrícola y ganadera.

³¹ GARCÍA LANZA, J. *Análisis tipológico de los pueblos de la provincia de Madrid por medio de indicadores urbanísticos*. Madrid 1999.

³² NAVAJAS, P. *La arquitectura vernácula en el territorio de Madrid*. Madrid 1983.



Casa con “doblar”



Casa tradicional con dos plantas

La **casa bloque de dos plantas**, es más moderna y resulta del contagio urbano y en menor medida vinculada a las tareas del campo, se desarrolla desde finales del siglo XIX hasta mediados del siglo XX, debido a la diversificación funcional de la villa. En muchos casos son el resultado del levantamiento de una planta superior sobre un edificio más antiguo. La función de esta planta añadida era la de vivienda. En lo constructivo siguen predominando el material granítico y la mampostería asillarada, quedando el sillar para esquinas vistas, marcos, basamentos, jambas. Los vanos son algo mayores casi siempre de forma cuadrada o rectangular. La techumbre es a dos aguas con caballete paralelo o transversal a la fachada.

Otro tipo de construcción es la **casa patio** que contiene distintas edificaciones en una misma unidad familiar. En el ejemplo más común, las construcciones se sitúan en torno a un patio de traza irregular. Los edificios rodean el patio por sus lados excepto el que se reserva para el acceso, el conjunto se cierra con tapia de mampostería, verja y portalón. Este acceso es ennoblecido en algunos casos. La altura de estas casas-patio puede ser baja o de un piso, siempre planta baja para las instalaciones auxiliares dedicadas a pajar, establo, granero.

Es muy generalizado el tipo intermedio entre las casas bloque y la casa-patio. Se trata de casa con patio delantero al que da acceso una puerta con verja. Este patio suele tener una forma irregular, en algunos de ellos existen construcciones recientes como garajes o otras viviendas nuevas, el cerramiento sigue manteniendo la tapia de mampostería de piedra de cantera.

Al margen de estos tipos de casa existen algunas edificaciones que se utilizaban únicamente como pajares o establos; son siempre de una sola planta, no tienen vanos excepto el portalón con un dintel de piedra o madera; la techumbre es similar a la de las casas bloque.



Vaquería tradicional

Aparte del ferrocarril otros factores importantes fueron determinantes en desarrollo urbano como son el nacimiento de la llamada “mentalidad clorofílica” y de una vida sana, al verse en la sierra una fuente de salud. En este momento, se da una fuerte demanda de vivienda temporal y de plazas hoteleras.

En cuanto al casco antiguo se va a producir una paulatina colmatación de los distintos patios y dependencias de las casas tradicionales dando lugar a segregaciones, nuevas construcciones, levantamiento de plantas y cambios de uso de antiguas dependencias, convertidas en viviendas, edificios demolidos convertidos en pisos.

Este afán constructivo produjo además la colmatación de los espacios intersticiales, transformados en bloques de apartamentos o casas adosadas, viviendas colectivas mezcladas con las construcciones originales. Las nuevas tipologías, mal concebidas, mal adaptadas y mal construidas, son causa de un evidente deterioro estético del casco. Son también la causa de las desapariciones de los huertos y corrales absorbidos por la explotación voraz del espacio urbano.

Las transformaciones también se dan en edificios antiguos. Se van a introducir elementos ajenos a la tradición, como el uso de ladrillo en marcos de ventanas y puertas siguiendo un estilo más de arquitectura de ladrillo o mudéjar y aparecen aleros más pronunciados, balcones, uso generalizado de la buhardilla en un estilo pseudohistórico y ecléctico. Además, se dan intervenciones continuas en el tiempo: huecos que alteran la simplicidad y la proporción, vanos cegados, aditamentos ajenos, revocos y encalados, recercado de juntas etc... maquillando su aspecto y alterando la solidez de su origen.

La distribución de este tipo de viviendas reserva la parte alta para los dormitorios mientras que la baja queda para la vida en común. Estas casas se mezclan entre las casas más antiguas y hoy, a pesar de su eclecticismo y falta real de calidad arquitectónica han de conservarse al ser parte de la evolución de la villa.

Siguiendo esta tipología tradicional, se produce una reimplantación del modelo serrano en la política constructiva de la posguerra en la sierra madrileña dado que fue considerada Región Devastada. Este tipo de construcciones sigue el modelo autóctono de casa de mampostería de una sola planta y cubierta a dos aguas y vanos cuadrados o rectangulares protegidos con fraileros. Están ubicadas en un patio con cerramiento también en mampostería de piedra con un alzado a modo de pequeños dinteles y jambas de aspecto cuidado y sobrio.



Edificación tradicional de Regiones Devastadas

Por el contrario, quedan pocos ejemplos de las dependencias anejas como son el porche donde se alojaban los utensilios de labranza y los carros (Había hasta hace poco un ejemplo conservado con un porche interesante consistente en una galería de tres metros que recorría la fachada apoyada sobre soportes de madera coronados por zapatas³³), en la mayoría de los casos en estado de semirruina.

En Collado Villalba, al igual que en otros pueblos de orientación turístico-residencial, ha hecho furor la fórmula de edificios colectivos ajustándose a diversas formas de actuación con una gran anarquía. Esta es mucho menor, aunque existe, en el casco antiguo debido a que su colmatación del centro urbano es anterior a este fenómeno. No se ha librado no obstante, de demoliciones sobre las que se han edificado edificios de dos o tres plantas de estilo impersonal y que en nada armonizan con el estilo original del pueblo en un afán equivocado de interpretación de modelos tradicionales. Entre el caserío actual se aprecian todavía algunos conjuntos de

³³ VALENZUELA RUBIO. O. Cit . Pág. 72

viviendas rurales de una planta con sus dependencias y abundantes espacios sin ocupar formando manzanas que suelen estar cercadas. El centro histórico está muy cercano a las Dehesas Municipal, Boyal y Nueva que le aportan un especial encanto

Edificios emblemáticos



Fachada principal de la iglesia

Iglesia del Enebral

Entre los edificios emblemáticos en el casco urbano destaca la parroquia del Enebral, exponente típico de las iglesias de transición, entre los siglos XVI y XVII. Ocupa el que en su día fue el polo contrario del eje de la calle Real, del cual el ayuntamiento estaría en el otro extremo. Fue construido en diversas fases y su aspecto híbrido es el resultado de las diversas intervenciones; las más notorias son la realizada en 1943 como consecuencia de la devastación de la guerra y la de los años setenta ochenta en que se le añade el atrio. Las intervenciones han tendido a regularizar y alinear el perfil que en origen era quebrado como aparece en un plano parcelario de 1870.³⁴ Se trata de un templo de una sola nave estrecha rematada por una cabecera rectangular algo más reducida. Las cubiertas son independientes y más baja la de la cabecera, ambas cubiertas con teja curva. La parte más antigua del edificio es la cornisa de la cabecera formada por un juego de cuatro hiladas de cobijas ornamentada en su parte inferior por bolas. La sacristía se incorpora al lado de la epístola en la cabecera. El atrio aparece en el lado del evangelio y está sostenido por columnas. Tiene una torre situada en los pies de la nave. Es un gran prisma de tres cuerpos, separados por líneas de imposta a los que se accede por una escalera de caracol situada en el coro. El cuerpo superior está perforado por arcos de medio punto (dos lienzos tienen dos arcos y los otros dos sólo uno) donde se alojan las campanas. El interior es muy sencillo, un arco triunfal separa la cabecera de la nave, y el coro, a los pies, sobre pilares adosados al

³⁴ *Planos de Iglesias ...en el último tercio del siglo XIX*. MOPU, IGN, 1988. Cit en “

muro. Un artesonado de madera cubre el templo, manteniendo la cabecera su primitiva bóveda de arista. Entre los ornamentos que conserva el templo destaca una escultura de la Virgen del Enebral y una pila bautismal de granito del siglo XVII.



El Ayuntamiento:

El ayuntamiento es un casón de planta rectangular y dos pisos, con cubierta de teja árabe a dos aguas; la fachada se caracterizaba por dos vanos centrales no del todo alineados y una sencilla balconada que recorría la anchura del paramento encalado. Llevaba adosado otro edificio de una sola planta precedido de un porche que estaba dedicado a escuela. El ayuntamiento ha experimentado una extensiva remodelación que ha alterado sustancialmente su aspecto anterior.

Edificio del Ayuntamiento

La piedra del Concejo:

Situada junto al Ayuntamiento, ha sido declarada Bien de Interés cultural con categoría de Sitio Histórico. Esta piedra que mide algo más de dos metros de larga por dos de ancha, tiene una estructura de gradas y en ella se celebraban los concejos abiertos desde el siglo XVII. En la actualidad, se encuentra difuminada dentro del espacio de la plaza de la constitución sin que se le haya dado la importancia y el tratamiento que merece una pieza tan singular.



La piedra del Concejo

El Capricho

Cuenta el casco antiguo con un edificio de planta tipo nave, bastante particular. Se trata de “El Capricho” propiedad del Ayuntamiento que ocupa el auténtico centro cívico y neurálgico de la vida urbana del pueblo muy cercano a la Plaza de los Cuatro Caños. Procede de la recuperación de un viejo caserón que un grupo de vecinos gestionaba con fines recreativos en tiempos de la Segunda República. Se trata de una construcción muy sólida, de una nave, con cubierta a dos aguas, patio y dependencias, con aspecto parecido al de un casón agropecuario pero revestido de algunos elementos cultos. La restauración reciente ha añadido elementos de tipologías no vernáculas que le da un aspecto de “misión jesuítica” resultando de un estilo ecléctico. En este salón se celebra el típico baile serrano del “Rondó” en las fiestas de San Blas.



El capricho

II.2. La población actual: Residentes y usuarios del Casco Antiguo

La elaboración de los datos del Padrón Municipal más reciente (2001), para todas y cada una de las manzanas del Casco Antiguo, nos ha permitido obtener los datos siguientes:

Número de habitantes empadronados en el Casco Antiguo a 31 de diciembre de 2000

HOMBRES	428	48,27 %
MUJERES	442	50,80 %
Totales	870	

Distribución

< 0 a 20	165	18,96 %
> 20 < 40	351	40,34 %
> 40 < 65	190	21,83 %
> 65	154	17,70 %

POBLACIÓN			SEXO			
NM	Manzana	Contar	NM	Manzana	SEXO 1	SEXO 6
11	60015	94	11	60015	53	41
6	61025	40	6	61025	18	22
12	61992	6	12	61992	3	3
13	62005	18	13	62005	9	9
7	62011		7	62011		
8	62014	30	8	62014	9	21
5	62021		5	62021		

29	62973		29	62973		
24	62980	6	24	62980	4	2
25	62984	49	25	62984	22	27
23	62988		23	62988		
21	62990	6	21	62990	4	2
20	62994	12	20	62994	6	6
22	62996	3	22	62996	1	2
14	63000	87	14	63000	45	42
15	63003	17	15	63003	9	8
10	63014	3	10	63014	2	1
9	63017	13	9	63017	7	6
2	63021	7	2	63021	3	4
3	63025	19	3	63025	8	11
4	63026	8	4	63026	5	3
1	63028		1	63028		
27	63972	132	27	63972	76	56
28	63976	26	28	63976	11	15
26	63981	131	26	63981	63	68
19	63997	10	19	63997	6	4
16	64003	63	16	64003	24	39
17	64005	22	17	64005	9	13
18	64994	74	18	64994	34	40
TOTAL		876	TOTAL		431	445

DISTRIBUCIÓN POR EDADES

NM	Manzana	< 0 = a 20	> 20 y <= 40	> 40 y < 65	>= 65
11	60015	17	42	24	11
6	61025	6	20	9	5
12	61992	2	1	1	2
13	62005	6	7	2	3
7	62011				
8	62014	3	8	5	14
5	62021				
29	62973				
24	62980			2	4
25	62984	4	10	16	19
23	62988				
21	62990		1	3	2
20	62994	2	3	3	4
22	62996	1	1	1	
14	63000	13	28	27	19
15	63003	3	7	3	4
10	63014			1	2
9	63017	2	4	2	5
2	63021	1	3	3	
3	63025	8	8		3
4	63026	1	2	2	3

1	63028				
27	63972	32	54	33	13
28	63976	5	7	6	8
26	63981	30	62	19	20
19	63997	2	4	3	1
16	64003	9	39	7	8
17	64005	2	7	4	9
18	64994	18	33	16	7
	TOTAL	167	351	192	166

DENSIDAD Hab/Ha

NM	Manzana	Superficie	Densidad
11	60015	10.112	93,0
6	61025	4.303	93,0
12	61992	9.776	6,1
13	62005	5.971	30,1
7	62011	1.082	
8	62014	4.255	70,5
5	62021	599	
29	62973	1.630	
24	62980	1.736	34,6
25	62984	5.903	83,0
23	62988	1.584	
21	62990	1.156	51,9
20	62994	1.867	64,3
22	62996	2.911	10,3
14	63000	7.955	109,4
15	63003	1.648	103,2
10	63014	2.000	15,0
9	63017	4.684	27,8
2	63021	423	165,5
3	63025	3.580	53,1
4	63026	1.475	54,2
1	63028	1.965	
27	63972	16.502	80,0
28	63976	3.741	69,5
26	63981	6.497	201,6
19	63997	1.267	78,9
16	64003	6.369	98,9
17	64005	1.905	115,5
18	64994	18.561	39,9
TOTAL		131.457	66,6

PROMEDIO EDAD

NM	Manzana	Edad Media
11	60015	36,7
6	61025	35,8
12	61992	40,7
13	62005	36,0
7	62011	
8	62014	57,6
5	62021	
29	62973	
24	62980	72,7
25	62984	53,8
23	62988	
21	62990	58,5
20	62994	50,3
22	62996	31,0
14	63000	43,1
15	63003	44,6
10	63014	69,3
9	63017	48,2
2	63021	33,3
3	63025	32,5
4	63026	52,5
1	63028	
27	63972	34,3
28	63976	44,2
26	63981	35,6
19	63997	33,8
16	64003	35,7
17	64005	51,5
18	64994	34,3
Promedio Edad		39,7

II.3. La edificación y la estructura urbana

Para poder llegar a un diagnóstico real sobre cual es la situación de la edificación y la estructura urbana en el Casco Antiguo, se han elaborado dos tipos de fichas de información individualizada en las que han quedado recogidos todos los datos significativos que afectan a la edificación y a la estructura urbana del Casco Antiguos.

- Fichas de levantamiento de información de la edificación

Se han realizado 73 fichas de información de la edificación en las que han quedado recogidos los datos siguientes: Datos catastrales, de propiedad, de ocupación, de características constructivas y formales, de valoración y estado de conservación de cada uno de los elementos, constructivos, etc., además de una serie de fotografías características de los elementos significativos y el plano de situación correspondiente.

- Fichas de información de la estructura urbana

Se han realizado 70 fichas de información de todos y cada uno de los tramos urbanos existentes en el Casco Antiguo, en las que han quedado recogidos y valorados los datos siguientes: Datos de accesibilidad, del material y el estado físico de aceras y calzadas, de las alteraciones en los cerramientos de parcela, de las alteraciones en el tramo, de las alteraciones en fachadas y cubiertas, del estado de los espacios libres, y del estado de conservación de la imagen urbana, además de los datos de superficie del tramo y de las fachadas afectadas. Además de un esquema pormenorizado del tramo con la localización de los elementos positivos o agresivos del tramo y una secuencia de fotografías.



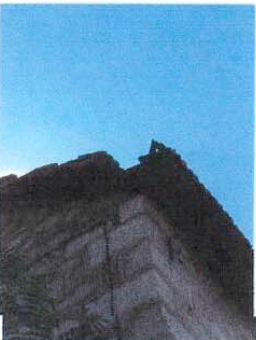
AYUNTAMIENTO DE COLLADO-VILLALBA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO

FICHA DE EDIFICACION				MANZANA	num.	EDIFICIO	num.				
DIRECCION: CALLE Y NUMERO C/ CONCEJO Nº 1				REFERENCIA CATASTRAL							
PROPIETARIO CUENA ABASCAL, ALFONSA				MANZANA 62014		PARCELA 02					
DATOS DE PARCELA				FOTO DE FACHADA							
SUP. (m2)	FRENTE (m)	FONDO (m)									
164	10'55	15'95									
USOS	P.B.	P.1.									
VIVIENDA	X	X									
COMERCIO											
TALLER											
OTROS	ALMACEN (CONSTRUCCION AUXILIAR)										
Nº OCUP	REG. OCUPACION			DATOS EDIFICACION		OCUPACION		FRENTE (m)	FONDO (m)	ALTURA	
	ALQUILER	PROPIEDAD				m2		10'55	5'5	m	
	P.B.	P.1.	P.B.			P.1.	num. pl				
						78	476			5	2
CROQUIS OCUPACION (PARCELA Y EDIFICACION)											
										E 1/150	

ENCUESTADOR

FICHA DE EDIFICACION		MANZANA	num. 8	EDIFICIO	num. 8
MATERIALES DE CONSTRUCCION	P.B.	P.1º	ESTADO DE CONSERVACION		
			BUENO	REGULAR	MALO
SISTEMA ESTRUCTURA VERTICAL					
MUROS DE CARGA DE MAMPOSTERIA CONCERTADA O SILLERIA DE PIEDRA LOCAL	X	X	X		
MUROS DE CARGA DE LADRILLO					
MUROS DE CARGA MIXTOS PIEDRA/LADRILLO					
PILARES					
SISTEMA ESTRUCTURA HORIZONTAL					
VIGAS Y VIGUETAS DE MADERA					
VIGAS Y VIGUETAS INDUSTRIALES					
CARPINTERIA EXTERIOR					
PUERTAS CON FRAMEROS METALICOS		X		X	
MADERA					
METALICAS DE CHAPA PINTADA					
ALUMINIO Y OTROS					
VENTANAS					
MADERA					
METALICA PINTADA		X		X	
ALUMINIO Y OTROS					
CONTRAVENTANAS					
MADERA INTERIORES	X	X		X	
METALICAS DE CHAPA PINTADA	X	X		X	
JAMBAS Y DINTELES DE LOS HUECOS DE FACHADA					
PIEDRA DE GRANITO DE UNA PIEZA	X	X	X		
PIEDRA DE GRANITO EN SILLARES O DOVELAS					
RECERCADO DE APAREJO DE LADRILLO CON DIBUJOS NEOMUDEJARES					
REJERIA					
DE HUECOS BARANDILLA ESCALERA ESTE CON PIETINA DE DETALLES DE HIERRO DE BALCONES FUNDIDO					X
FACHADAS					
MAMPOSTERIA DE PIEDRA ACABADO VISTO TRADICIONAL RESALTADO (NORTE Y ACABADO ENLUCIDO Y PINTADO ESTE)	X	X	X		
MAMPOSTERIA DE PIEDRA VISTA Y LADRILLO VISTO					
MAMPOSTERIA DE PIEDRA ENCALADA					
CADENAS DE ESQUINA					
SILLERIA DE PIEDRA	X	X	X		
APAREJO DE LADRILLO					
CUBIERTAS					
INCLINADAS DE TEJA CERAMICA PLANA				X	
INCLINADAS DE TEJA CURVA					
INCLINADA DE PIZARRA					
ALEROS					
DE MADERA					X
DE APAREJO DE LADRILLO					
ESCALERAS EXTERIORES					
DE PIEDRA			X		
DE FABRICA					
METALICAS					
CERRAMIENTO DE PARCELA					
MURO CONTINUO DE MAMPOSTERIA ENLUCIDO Y PINTADO					
MURO CONTINUO DE MAMPOSTERIA ENLUCIDO					
MURO CONTINUO DE MAMPOSTERIA VISTA					
MURO FRAGMENTADO DE PILAstras DE MAMPOSTERIA O LADRILLO ENLUCIDA Y TRAMOS DE REJERIA					
CANCELA DE REJERIA					
ESPACIOS VERDES					
PAVIMENTADOS O ATERRADOS HORTIGON Y TIERRA					X
ARBOLADOS (LOCALIZAR EN CROQUIS)					
JARDINERIA					

FICHA DE EDIFICACION	MANZANA	num. 8	EDIFICIO	num. 8
FOTOGRAFIAS DE DETALLE				
      				
ESTADO GENERAL DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION		BUENO	REGULAR	MALO
			X	
ALTERACIONES EVIDENTES - CONTRAVENTANAS METALICAS DE DISTINTO COLOR EN PLANTA BAJA Y ALTA - CABLES DE LUZ Y TELEFONO EN FACHADA - CONTENEDOR DE PAPEL RECICLADO		NIVEL DE PROTECCION		
		PRESUPUESTO APROXIMADO DE REPARACION		



AYUNTAMIENTO DE COLLADO-VILLALBA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO

FICHA DE ANALISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

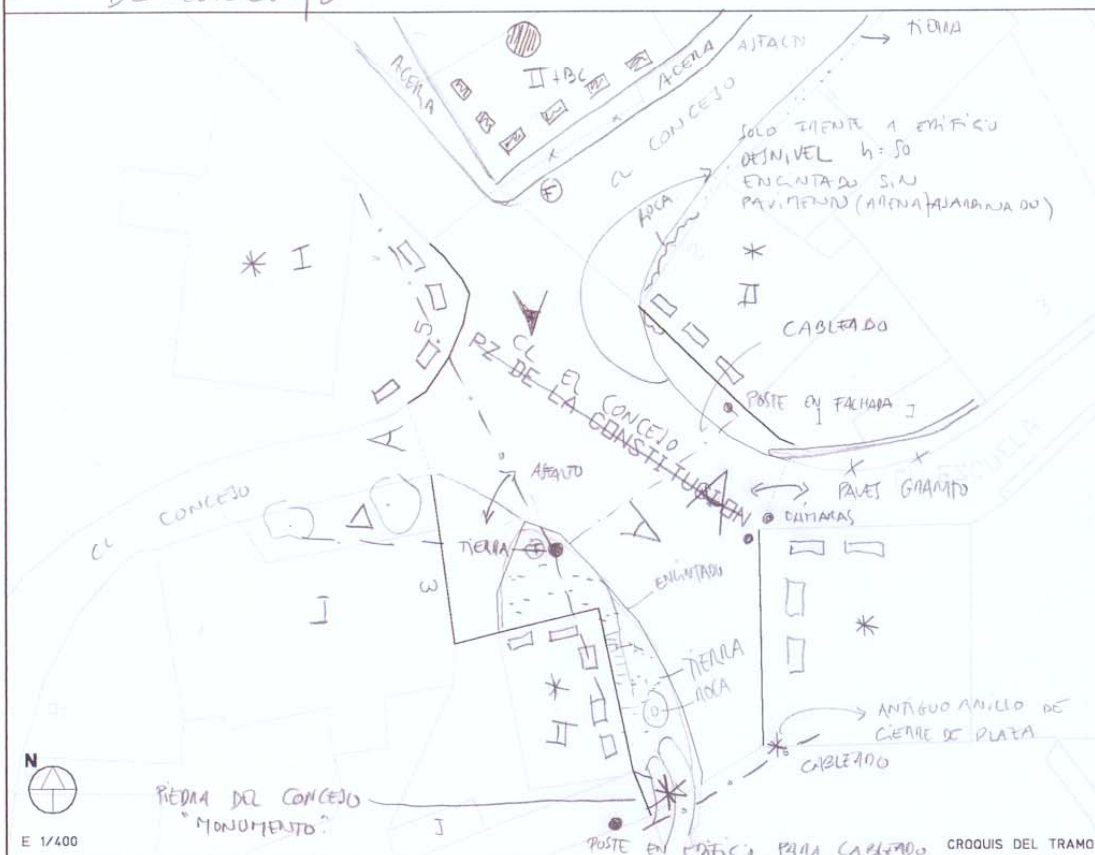
N.C.
5

CALLE/PLAZA :

ENTRE :

Y :

del concejo



- SIN ACERAS
- CRUCE DE CAMINOS NO HOMOGENEO PERO CON ARQUITECTURA DE INTERES
- NO ACOTADO EFECTIVAMENTE

ANOTACIONES

LEYENDA

*	ELEMENTO DE VALOR DE PRIMER ORDEN
*	ELEMENTO DE VALOR DE SEGUNDO ORDEN
●	ELEMENTO DE AGRESION DE PRIMER ORDEN
●	ELEMENTO DE AGRESION DE SEGUNDO ORDEN
△	VISUAL DE INTERES
△	VISUAL NEGATIVA
□□	SECUENCIA POSITIVA EN LA IMAGEN URBANA
■ ■	SECUENCIA NEGATIVA EN LA IMAGEN URBANA
△	EDIFICIO EN RUINAS
⌒	SOLAR

PLANO DE SITUACION



ENCUESTADOR

FICHA DE ANALISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

5

ACCESIBILIDAD										ALTERACIONES EN FACHADA																													
PEATONAL	BUENO	3	REGULAR	2	MALO	1					MODIFICACION MATERIALES	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3																				
RODADA	BUENO	3	REGULAR	2	MALO	1					ROTULOS INADECUADOS	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3																				
TOTAL						4				TOTAL						7																							
ESTADO FISICO DE ACERAS										ALTERACIONES EN CUBIERTAS																													
EXISTEN			SI			NO					MODIFICACION MATERIALES	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3																				
CONSERVACION	BUENO	3	REGULAR	2	MALO	1					ANTENAS	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3																				
MATERIAL	BALDOSA HIDRAULICA			LOSAS DE PIEDRA			OTROS					ALTERACIONES DE VOLUMEN	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3																			
TOTAL						-				TOTAL						7																							
ESTADO FISICO DE CALZADAS										ESPACIOS LIBRES (PLAZAS)																													
CONSERVACION	BUENO	3	REGULAR	2	MALO	1					INVASION DEL ESPACIO	BUENO	3	REGULAR	2	MALO	1																						
MATERIAL	ASFALTO			ADQUINES DE PIEDRA			OTROS																																
TOTAL						2				EQUIPAMIENTO URBANO										BUENO	3	REGULAR	2	MALO	1														
										ILUMINACION										BUENO	3	REGULAR	2	MALO	1														
TOTAL										5										TOTAL										5									
ALTERACIONES EN LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA										IMAGEN URBANA																													
MODIFICACION MATERIALES	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3			BIEN CONSERVADO										1																		
PRESENCIA EN EL TRAMO	<25%	0	25-50	1	50-75	2	>75%	3			CON ALTERACIONES PUNTUALES										2																		
TOTAL										5										ALTERADO EN >50%										1									
ALTERACIONES EN EL TRAMO										VISUALES DOMINANTES																													
APARCAMIENTO INADECUADO	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3			DE INTERES ALTO										1																		
TERRENOS BALDIOS	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3			DE INTERES MEDIO										2																		
ALTERACION VOLUMETRICA	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3			DE INTERES BAJO										1																		
PERDIDA DE ALINEACION	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3			SIN INTERES										0																		
PERDIDA HOMOGENEIDAD	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3																															
TOTAL										12																													
ARBOLADO EN LAS PARCELAS										CLASIFICACION																													
ARBOLES DE INTERES	<25%	0	25-50	1	50-75	2	>75%	3																															
TOTAL										0																													
VEGETACION SOBRE CERRAMIENTO																																							
VEGETACION DE INTERES	<25%	0	25-50	1	50-75	2	>75%	3																															
TOTAL										0																													
LONGITUD DE FACHADA DE LAS DOS ACERAS (m)										50.56																													
ALTURA MEDIA DE FACHADA (m)										6.21																													
SUPERFICIE DE FACHADAS (m2)										319.07																													
SUPERFICIE DE CALLE (m2)										531.49																													
TOTAL PARA CLASIFICACION																																							

COMENTARIOS :

FOTOGRAFIAS DEL TRAMO

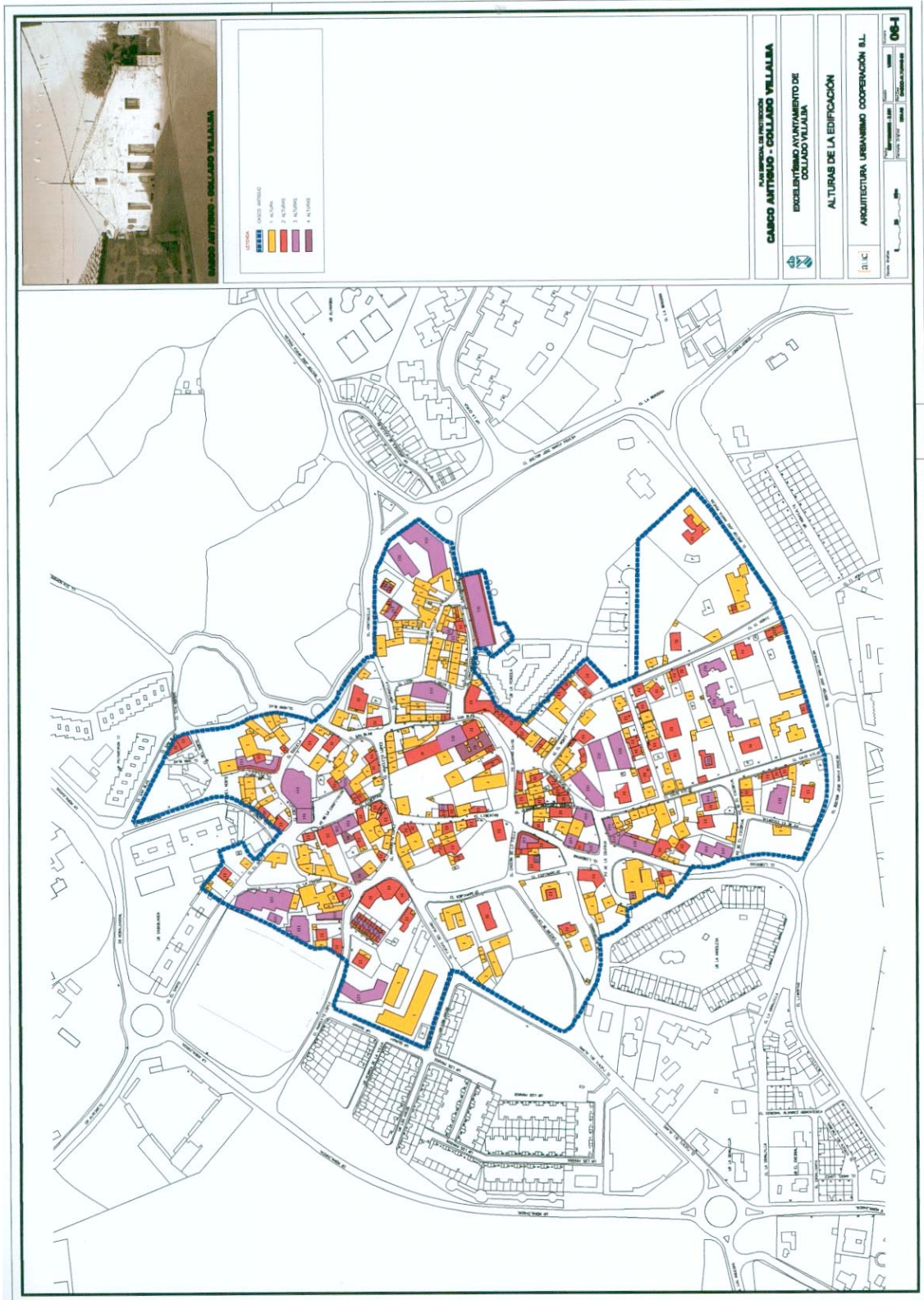


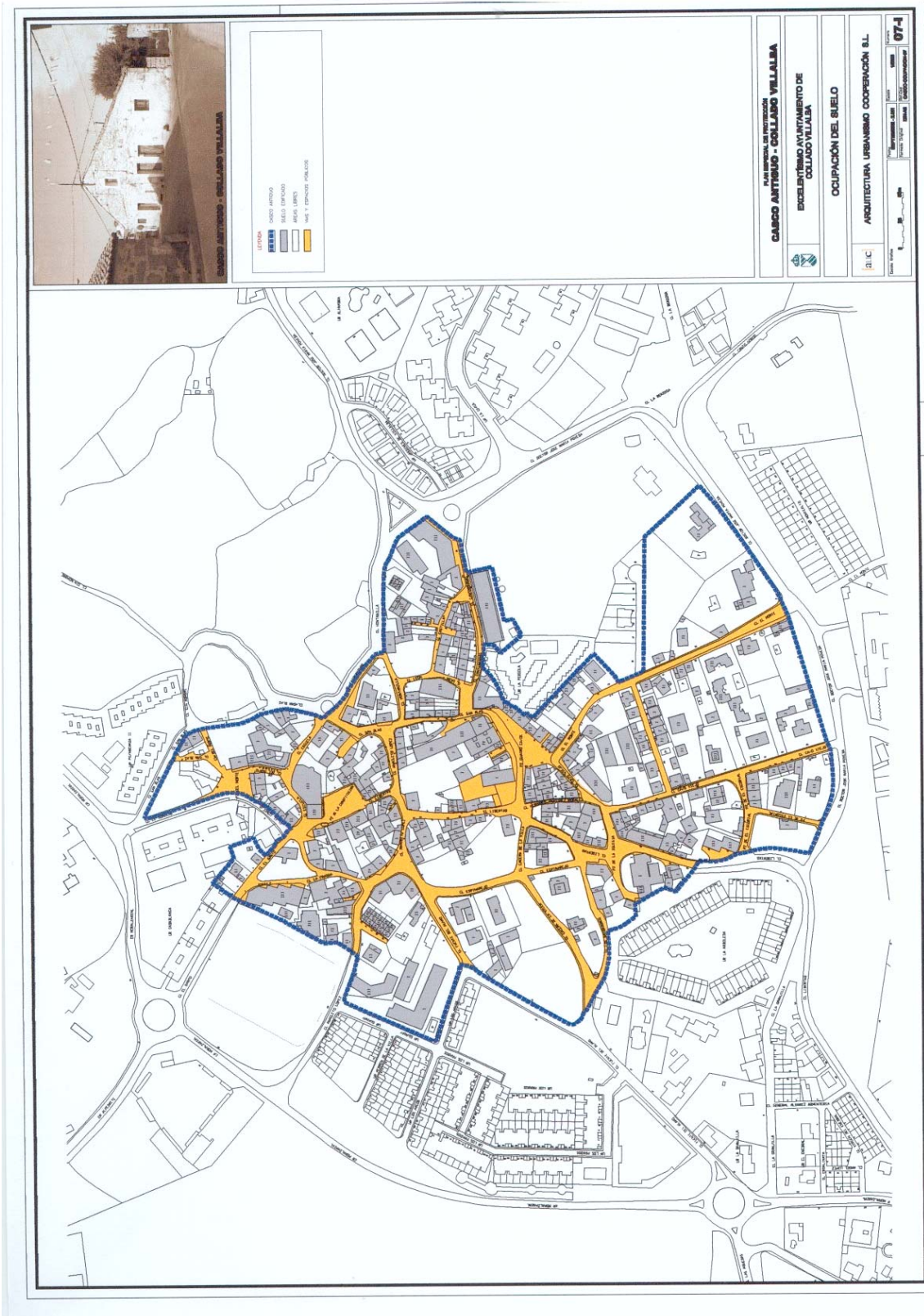
Planos de Información de la edificación y la estructura urbana.

Con los datos obtenidos a partir de las fichas de levantamiento de información se han elaborado los planos siguientes.

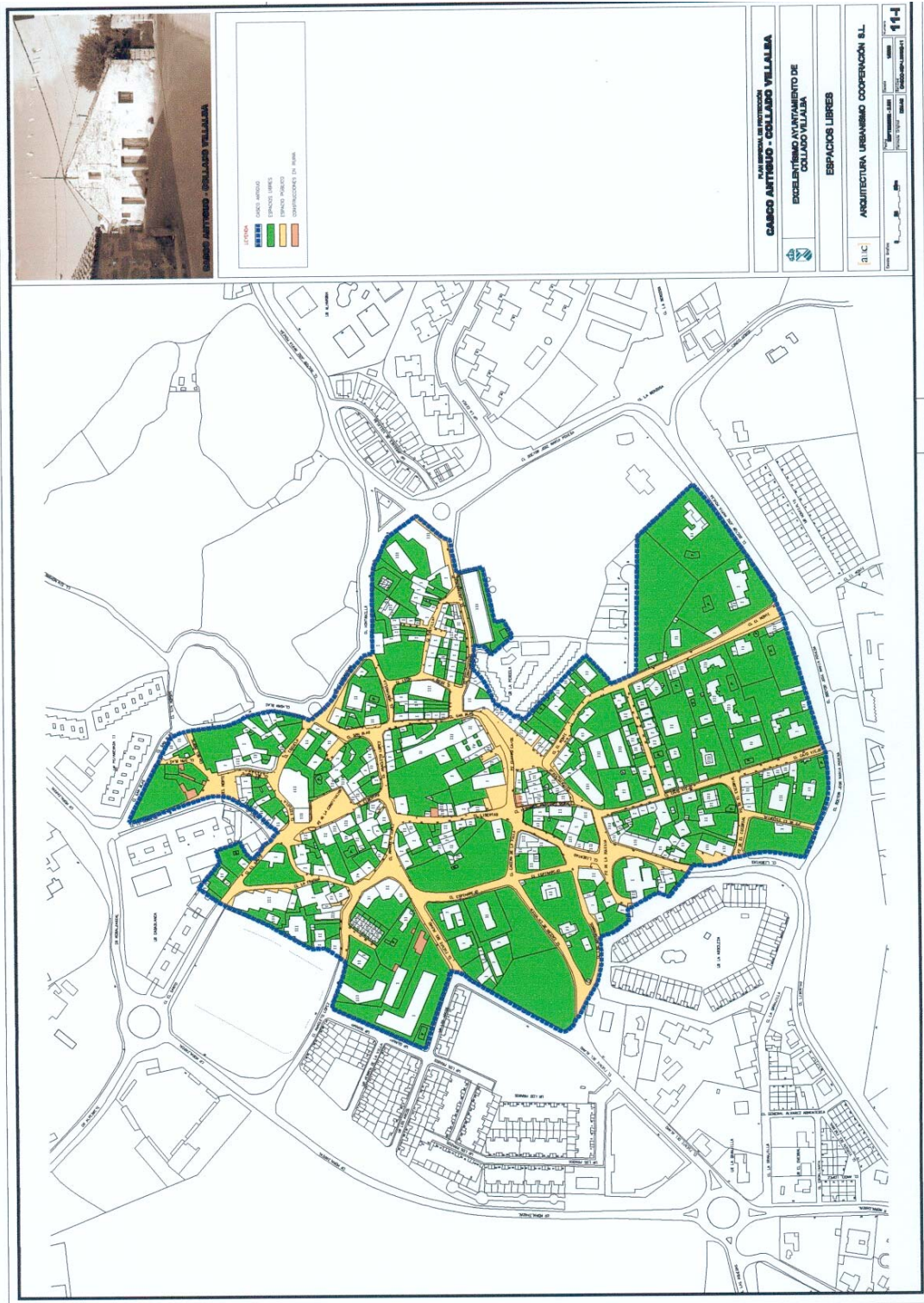
Planos de información

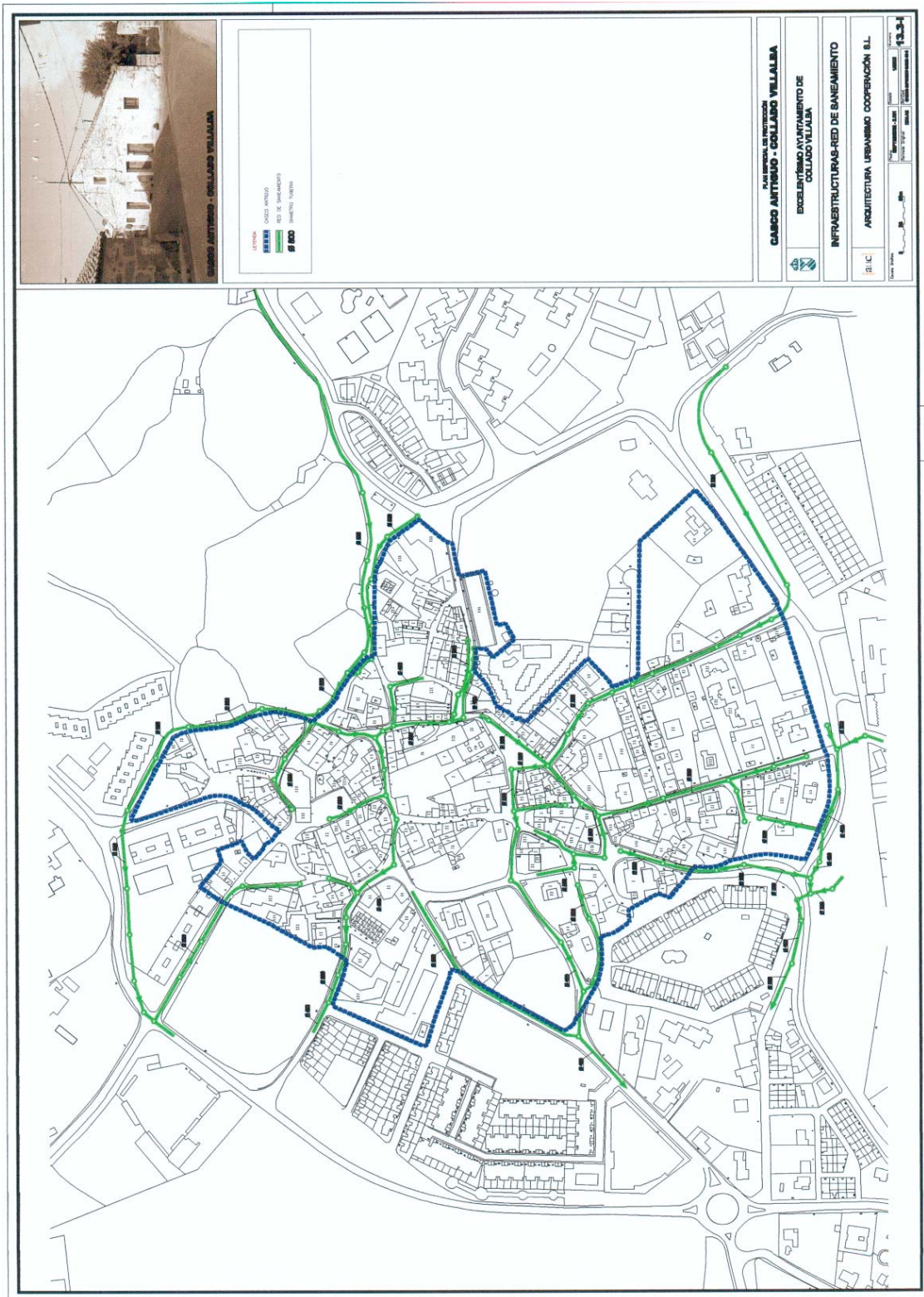
- 01.1-I Plano de situación
- 01.2-I Plano de emplazamiento
- 02-I Ámbito del Plan Especial
- 03-I Planeamiento que afecta al ámbito
- 04.1-I Plano de evolución histórica
- 04.2-I Planos Históricos
- 05-I Edificación catalogada y propuesta
- 06-I Alturas de la edificación
- 07-I Ocupación del suelo
- 08-I Materiales de la edificación
- 09-I Usos del suelo Planta Baja
- 10-I Usos del suelo planta Primera
- 11-I Espacios libres
- 12-I Transporte y tráfico existente
- 13.1-I Abastecimiento de agua
- 13.2-I Red de Gas
- 13.3-I Red de saneamiento
- 14-I Materiales de las vías y aceras.
- 15-I Vegetación de interés.
- 16-I Anchura de viales
- 17-I Vialidad: sistemas generales.
- 18-I Tramos de calles e imagen urbana

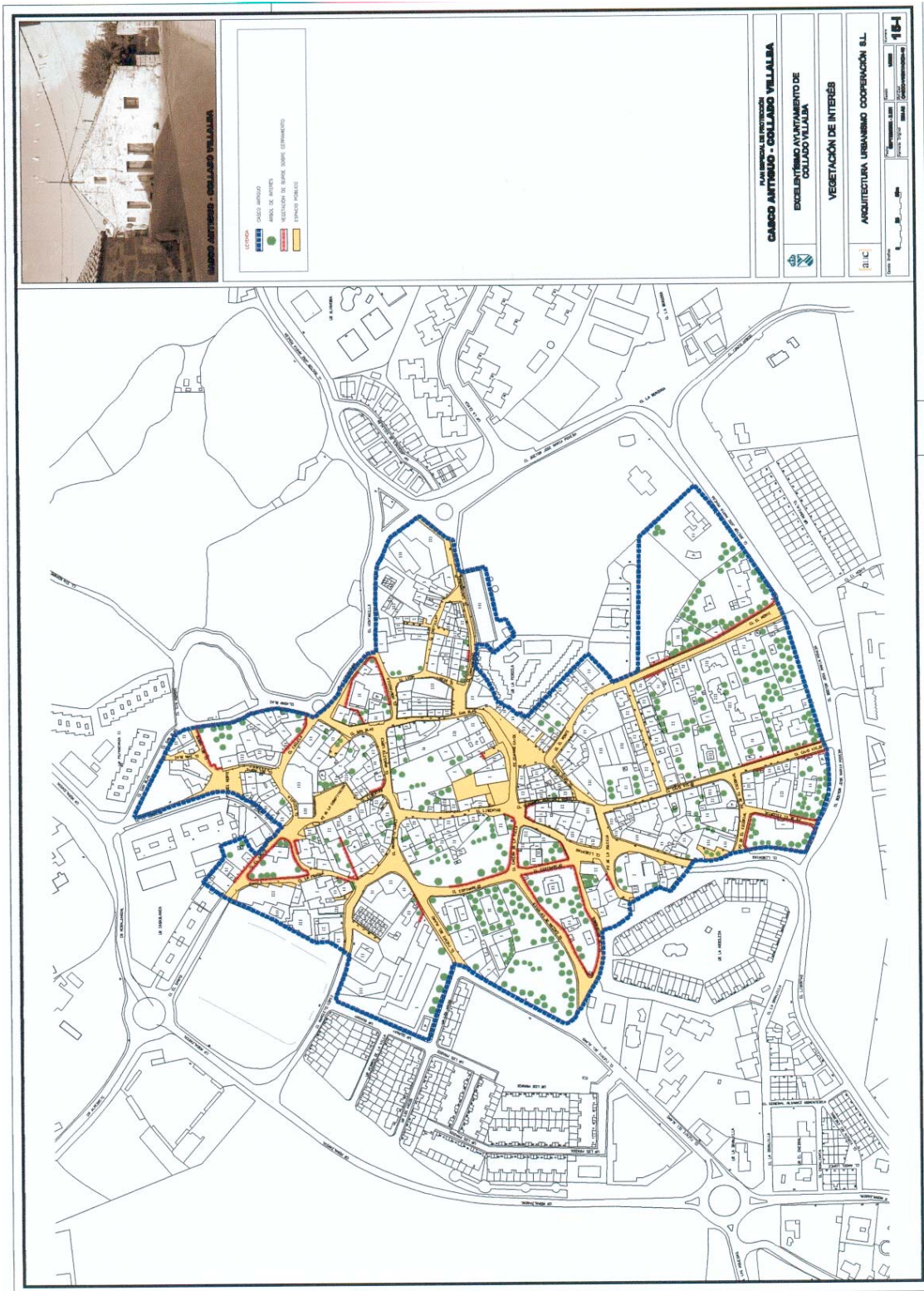




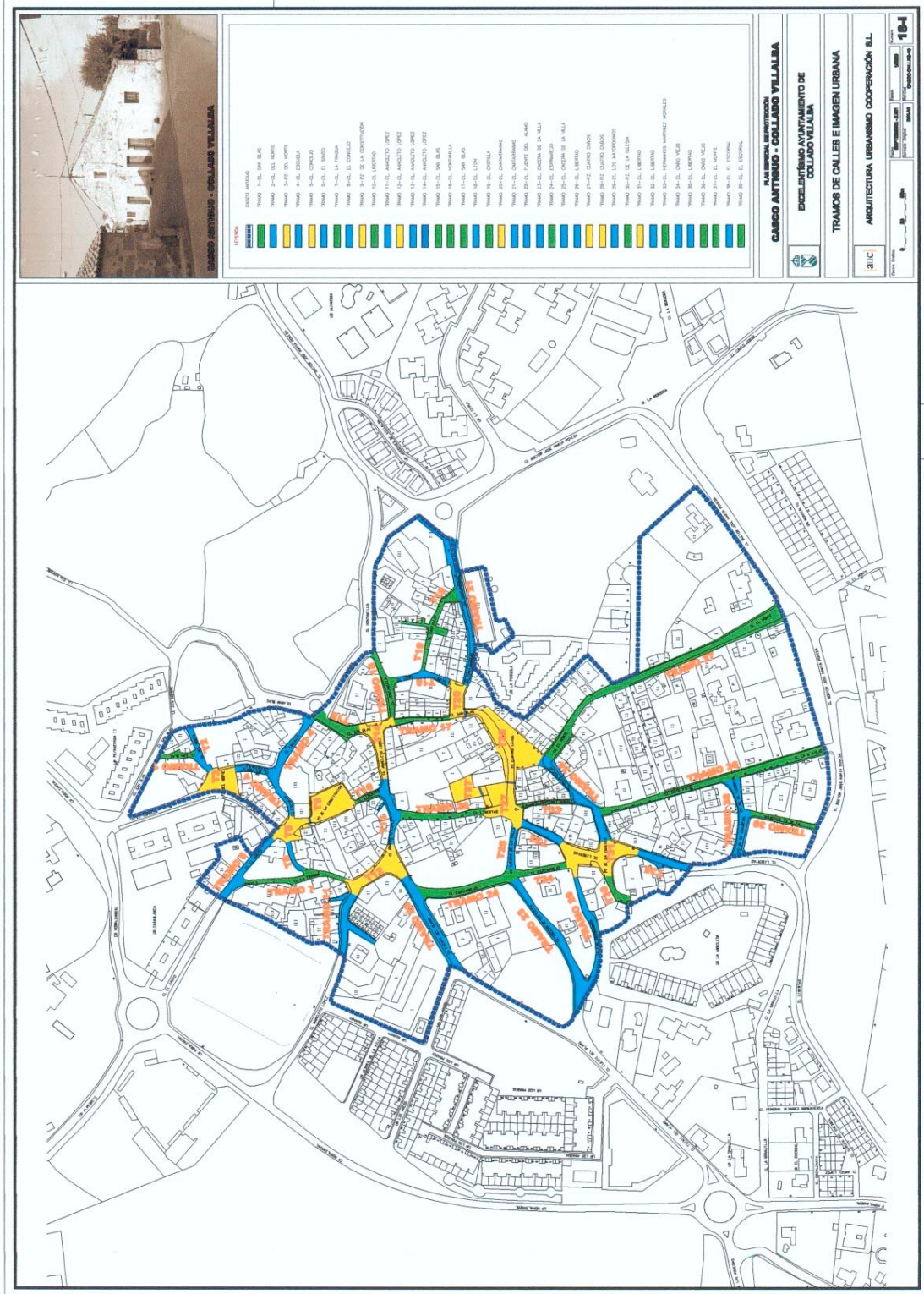












II.4. Los equipamientos

Existe un déficit evidente de equipamientos en el Casco Antiguo, ya que salvo un par de centros escolares, la Iglesia parroquial y el centro cultural del edificio el Capricho, no hay ningún otro edificio dotacional o de servicios a la población. Caso aparte merece el Ayuntamiento que sigue siendo el centro administrativo principal del Municipio y el que mantiene la centralidad de la población..

II.5. Las redes generales de infraestructuras

De las instalaciones urbanas que dan servicio al caso antiguo de Colado Villalba, solamente el saneamiento y el alumbrado público es competencia directa del ayuntamiento, siendo el abastecimiento del agua competencia del Canal de Isabel II.

El Servicio de telefonía esta liberalizado, esta instalación la puede suministrar cualquier empresa concesionaria de telefonía, la red básica la esta suministrando Telefónica.

El suministro de electricidad depende de la empresa Iberdrola y el suministro del gas depende de Gas Natural.

II.6. La accesibilidad y las comunicaciones de la población

Existe una completa red de posibilidades para acceder a la población, tanto por medio del vehículo privado, como por transportes públicos (autobuses y ferrocarril). En este sentido, podemos decir que la población se encuentra perfectamente servida, y con unos servicios de comunicaciones muy completos.

Si hacemos un desglose de las comunicaciones existentes tenemos las siguientes posibilidades:

Accesos por carretera:

Autopista A-6. N-VI Madrid/La Coruña. N-601 Villalba/Navacerrada/Segovia. M-608 Villalba/Cerceda (enlace con M-607). M-510 Villalba/Valdemorillo (enlace con N-V)

Accesos por ferrocarril

C-8 Atocha/Chamartín/Villalba. C-8 Atocha/Chamartín/El Escorial. C-8B Atocha/Camartín/Cercedilla. C-8B Villalba/Príncipe Pío/Atocha/Camartín

Autobuses interurbanos

Francisco Larrea S.A. (Madrid). Julián de Castro S.A. (Galapagar/Colmenarejo/Valdemorillo). Larrea S.A. (Madrid/Villalba/Guadarrama/Cercedilla). V. López Madrid/Villalba/Moralzarzal/Cerceda/Matalpino)

III. DIAGNÓSTICO

La elaboración de la información obtenida a través del levantamiento pormenorizado de fichas de información a cada una de las edificaciones catalogadas o propuestas, y espacios urbanos del Casco Antiguo, nos ha permitido llegar a las conclusiones siguientes.

III.1. La Configuración espacial del Casco Antiguo: La estructura urbana.

No podemos hablar de una sola característica urbana en el Casco Antiguo, muy al contrario, a pesar de sus reducidas dimensiones, se pueden diferenciar claramente al menos cuatro zonas de características urbanas muy distintas en función de sus tipologías tanto de edificación como de ocupación del suelo.

Al norte del conjunto, se sitúa lo que consideramos el núcleo original del casco, en el que se concentran las edificaciones tradicionales construidas en piedra de granito, colmatando un viario denso e irregular, que dan forma a manzanas pequeñas con una ocupación interior y exterior dispersa que no siempre está rellenando la edificación en los frentes de calle (arquitectura de volumetría compleja y dispersa).

En el centro este, está localizada la Plaza de los Cuatro Caños, con una morfología urbana totalmente alterada (la práctica totalidad de la edificación tradicional ha desaparecido), con construcciones inadecuadas y volumétricamente incorrectas tanto por su aspecto exterior como por sus parámetros de altura y ocupación de suelo (es la zona en la que se localiza el único bloque de viviendas de cuatro plantas que hay en el Casco).

En la zona oeste, y a continuación de las anteriores, aparecen manzanas de gran tamaño, con muy poca densidad de edificación con áreas ajardinadas y cerramientos de piedra al exterior rematados por vegetación tapizante (hiedra), que confieren a sus calles un extraordinario valor ambiental.

En el sur, se produce un área de expansión urbana, apoyada en actividades de residencia de verano (los “hotelitos de la sierra de Madrid” en los que en décadas anteriores pasaban el verano numerosas familias madrileñas), con edificaciones unifamiliares y grandes parcelas con una densa vegetación arbolada.



Imagen urbana de las cuatro zonas del Casco Antiguo

- **La traza urbana**

La traza urbana está caracterizada por una tipología irregular, fragmentada, confusa, y sin jerarquía definida. Las vías envuelven las manzanas edificadas con suavidad (casi todas las esquinas son redondeadas) existiendo muy pocos tramos de calle de una cierta longitud. La mayoría de las calles son cortas y sinuosas.

“Las plazas”, son en realidad los ensanches que se producen en los encuentros de estas calles, respondiendo, por lo tanto, a los mismos parámetros de irregularidad.

Es precisamente esta situación y esta diversidad la que proporciona la mayor riqueza urbana al casco ya que la estructura urbana se ve salpicada de secuencias, perspectivas, fondos, y sorpresas ambientales de un gran atractivo.

- **Las manzanas edificadas.**

La irregularidad y la diversidad, acompañan, lógicamente, a las manzanas del casco. Al igual que al hablar de la traza, tampoco en este caso encontramos parámetros que nos pueda llevar a conclusiones generales. Todo lo más podemos decir que en el núcleo de asentamiento original se concentran las manzanas más pequeñas, y que a medida que nos alejamos, aparecen manzanas de mayor tamaño y menor densidad de edificación (de nuevo se mantienen la idea de las cuatro zonas en su morfología). Nos encontramos con manzanas de grandes dimensiones en la zona sur (la manzana nº 11, con 10.112 m².), y manzanas que no llagan a los 600 m², en la zona central (las manzanas 2 y 5 con 423 y 599 m². respectivamente), no obstante, hay un 23% que se mueve entre los 1.000 y 1.500 m²., y otro porcentaje similar de manzanas menores de 5.000 m². (ver Anexo tablas estadísticas).

- **La parcelación**

Igualmente irregular, no se ajusta a parámetro alguno. Nos encontramos con grandes parcelas superiores a los 1.000 m²., en el 13, 9 % de los casos, mientras la gran mayoría se encuentra entre los 100 y 200, el 27,1%, y los 200 y 500, en el 26,1%. Lo que significa que en la mitad de las parcelas nos estamos moviendo entre los 100 y los 500 m².. Merece la pena destacar que un 23,9% no llega a los 100 m²., esto es hay una cuarta parte de las parcelas, resultado de parcelaciones antiguas y de sucesivas subdivisiones que no llegaría a cumplir la parcela mínima establecida en el Plan General. (ver en Anexo tablas estadísticas)

- **La forma de ocupación del suelo**

Los datos de ocupación de suelo de las edificaciones de interés, confirman que nos encontramos en una estructura urbana dispersa, sin colmatar, con grandes espacios interiores vacíos que en ocasiones se reflejan en el exterior (tapias, verjas, jardines, etc), con entradas y servidumbres al interior de las manzanas . Si analizamos la estadística del % de ocupación de las parcelas, nos encontramos con que en el 56 % la edificación ocupa menos del 50% del suelo (en un 17,2 % no llega al 20%), frente a un 43,1 % que ocupa entre el 50 y el 100 % de la parcela. Si analizamos su localización,

una vez más el dato nos confirma que es en el núcleo central donde se concentran las mayores ocupaciones de suelo, perdiendo intensidad a medida que nos vamos adentrando en los sectores laterales W y SE (áreas de localización de los “hotelitos de temporada”).

- **El espacio público: las calles y plazas**

Como ya hemos dicho al hablar de la traza urbana, las calles y plazas se corresponden con una estructura irregular (no solo en su trazado si no también en sus anchuras), de fuerte contenido ambiental, que en la actualidad, por las penosas condiciones del estado de conservación del viario, la ausencia de aceras en parte importante de las calles, y la fuerte agresión del tráfico rodado y las líneas de autobuses urbanos e interurbanos, está totalmente desaprovechado en cuanto a sus posibilidades.

No obstante, y a pesar de esta realidad, podemos hablar de una secuencia de plazas de indudables posibilidades urbanas. Secuencia sobre la que muy bien podría apoyarse la necesaria cohesión de los espacios urbanos hoy inexistente mediante nuevos proyectos de intervención urbana (Plaza Norte, Plaza de la Constitución, Plazoleta del caño, Plaza de los Cuatro Caños, Plaza de Martínez Cubero).

- **El entorno próximo. Los bordes urbanos**

En la situación actual, podemos decir que el ámbito del Plan Especial (la línea imaginaria), está actuando como un verdadero límite físico, de manera que hay un mundo y una realidad urbana determinada en su interior, y otro en el exterior. Como resultado de infortunadas intervenciones de edificación relativamente recientes (en los últimos veinte años), el Casco Antiguo, salvo en alguna zona privilegiada, se encuentra rodeado de las clásicas operaciones urbanísticas de vivienda multifamiliar (ya sea en bloques o como últimamente se vienen produciendo, en adosados), con materiales y tipologías totalmente ajenas a las características de la población, desarraigadas, sin memoria histórica y que únicamente responden a intereses de mercado (a esto hay que añadirle una pésima calidad arquitectónica). Esta realidad resulta particularmente cierta en toda la zona oeste del Casco.

El borde sur, y sur-este se encuentra limitado por una vía rápida de circunvalación que se ha convertido en una autentica frontera que segrega el casco de zonas de urbanizaciones periférica con las que no tiene ninguna conexión.

Finalmente, al norte y noreste el Casco contacta directamente con las dehesas de alrededor, en las que todavía se desarrolla la actividad ganadera. Esta zona, abierta hacia la sierra circundante, es la de mayor valor paisajístico

III.2. La edificación tradicional en el Casco Antiguo

- Las tipologías de la edificación

En correspondencia con la diversidad de la traza urbana, en las tipologías de la edificación también podemos distinguir los grupos siguientes:

- Edificación tradicional serrana (existente en todos los pueblos de la sierra de Madrid), caracterizadas por ser edificaciones de pequeño volumen, con muros de piedra continuos, prácticamente sin adornos (todo lo más, en las más recientes aparece algún recercado de ventanas y alguna cornisa con intención neomudejar en ladrillo macizo). Los huecos son pequeños y con frecuencia compuestos de manera irregular, en las jambas y dinteles aparecen hermosas piezas continuas de granito de aspecto masivo. Las cubiertas son a dos o cuatro aguas, con teja curva o plana, con aleros de madera o de hileras de ladrillos sucesivos. Las casas más antiguas son de una planta, ocupando solo parte de las parcelas (estructura rural con patios y corrales interiores). En el núcleo central aparecen edificaciones más recientes con los mismos materiales, de características más urbanas y generalmente de dos plantas.



Edificación tradicional de una planta



Edificación
tradicional de dos
plantas



Puerta con sillares de piedra



Ventana neomudéjar



Alero de madera

Alero de ladrillos

- “Hoteles de veraneo” de la sierra. Edificaciones aisladas de principio de siglo, construidas con los mismos materiales tradicionales adaptados a programas más complejos y a estéticas de moda (hay todo un repertorio de estilos para estos chalés en la sierra de Madrid), con influencias europeas. Suelen ser de dos plantas con pérgolas y escalinatas en fachada. Están rodeados de arbolado y de vegetación de interés en jardines espontáneos generalmente aterrados y sin orden definido (en eso radica su principal atractivo).



Hotel de
veraneo

- Bloques de viviendas de los años 70 y 80. Arquitectura de muy mala calidad, totalmente descontextualizada. Con elementos arquitectónicos absurdos (terrazas continuas voladas en fachada, etc.), con volumetrías fuera de ordenación (tres y cuatro plantas), suponen los elementos de mayor agresión en el Casco.



Edificación de
los años ochenta

- Edificaciones de viviendas de los 90. Arquitectura reciente, en hileras de casas adosadas formando frentes continuos de longitudes excesivas, que destrozan la parcelación original. Suelen ser de ladrillo visto, en diferentes texturas y presentan como elemento diferencial las cubiertas inclinadas de pizarra, con fuertes pendientes encubriendo una planta más de construcción bajocubierta, resultando la nefasta tipología de “edificios con boina”, que tiene invadida toda la sierra de Madrid.



Edificación
de los años
noventa

- El estado de la edificación

La elaboración de la información levantada sobre la edificación tradicional aporta los siguientes datos. El 53,7% de la edificación del Casco Antiguo ya ha sido sustituida, y del 46,3% restante, únicamente el 16,6% de las edificaciones están catalogadas o propuestas, es decir, además de estar construidas con materiales tradicionales tienen un valor patrimonial que justifica su protección.

Este porcentaje de edificaciones con materiales industriales nos da una idea clara y preocupante de la velocidad del proceso de sustitución de la edificación tradicional que se está produciendo en el Casco Antiguo. O lo que es lo mismo, ya no quedan ni la mitad de las edificaciones de materiales tradicionales, y de ellas son muy pocas las que merecen una calificación de protección individual. Respecto al estado de conservación de la edificación con interés patrimonial, casi el 60% se encuentra en buen estado (el 59,6), frente a un 35,1 regular y un 5,3 mal, esto es, más de un 40% de la edificación de valor no se encuentra en buen estado de conservación, lo que para un

casco antiguo tan pequeño, y con un número tan reducido de edificaciones de interés es un dato auténticamente alarmante.

- **Los materiales de construcción**

El análisis pormenorizado de los distintos elementos constructivos de la edificación catalogada, nos proporciona los siguientes datos: el 94,8 % de los edificios tiene la estructura vertical de muros de mampostería concertada o sillería de piedra del lugar, y su estado de conservación es bueno en un 82,6 %. Respecto a las cubiertas, el 58,2 % son inclinadas de teja cerámica plana y el 41,8 % inclinadas de teja cerámica curva. Las primeras tienen un estado de conservación bueno en un 46,9 % frente al 40,6 % y al 12,5 % en estado regular o malo respectivamente. Las segundas presentan únicamente un 34,8 % en buen estado de conservación, frente a un 34,8 % regular y un 30,45 % malo. Los aleros por su parte son en un 48,2 % de madera, con un 29,6 % en buen estado, un 44,4 % regular y un 25,9 % malo; y en un 51,8 % de ladrillo con un 48,3 % en buen estado, un 34,5 % regular y un 17,2 5 mal.

En conclusión, la práctica totalidad de la edificación tradicional está construida con muros de carga de piedra y cubierta a dos aguas, predominando ligeramente la cubrición de teja plana sobre la teja curva. En ambos casos, más de la mitad de las cubiertas se encuentran en regular o mal estado, estando mejor conservadas las de teja curva (es significativo que más de la tercera parte de las cubiertas de teja plana estén en mal estado). Lógicamente los aleros presentan características similares de conservación siendo destacable, en el sentido negativo, que el 70% de los aleros de madera y el 50 % de los de ladrillo no se encuentren en buen estado de conservación.

Respecto a los acabados de fachada, un 72,7 % presentan texturas de acabado de mampostería visto, con un 57,7 % en buen estado, un 40,0 % regular, y un 2,5 % malo; un 18,2 % presenta acabado enlucido y pintado, con un 80,0 % en buen estado y un 20,0 % regular; un 3,6 % tiene acabados de mampostería de piedra vista y ladrillo visto, y un 5,5 % de mampostería encalada. En el 93,5 5 de las edificaciones aparecen en fachada cadena de piedra en las esquinas, y en el 6,5 % de aparejo de ladrillo.

En conclusión, los acabados de fachada son mayoritariamente de piedra vista, siendo destacable la presencia de cadenas de piedra en las esquinas que le confieren a la edificación una característica singular. Respecto a su estado de conservación apenas supera la mitad en buen estado.

Un elemento característico de las tipologías de la sierra son las escaleras exteriores de piedra para acceder a las segundas plantas. En Collado, están presentes en el 73,5 % de las edificaciones catalogadas.

Respecto a las carpinterías de puertas y ventanas, un 70,5 % de las ventanas son de madera, y un 29,5 % metálicas o de aluminio, frente a un 52,9 % y un 47,1 % de las puertas de los mismo materiales. De ellas, apenas el 23,3 % de las ventanas y el 37,0 % de las puertas de madera están en buen estado. Un 54,5 % dispone de contraventanas de madera, y un 45,5 % metálicas de chapa pintada. Un 94,3 % de las ventanas dispone de rejería.

En conclusión, las carpinterías de las ventanas aún se mantienen de madera en más de la tercera parte, pero su estado de conservación no es mayoritariamente bueno. Las contraventanas son los sistemas tradicionales de cierre de los huecos de ventana acompañados siempre por rejas exteriores.

Respecto a los elementos formales de las fachadas, un 88,5 % dispone de jambas y dinteles de granito de una pieza en las fachadas, y un 11,5 % presenta aparejos de ladrillos con dibujos neomudéjares. Su estado de conservación es aceptablemente bueno.

Finalmente, el 57,4 % de los edificios presenta algún tipo de muro de cerramiento de parcela tradicional, generalmente de piedra, y en el 42,6 % aparecen cancelas de rejería. Lo que nos da una idea clara de la fragmentación de la edificación y del impacto que estos muros suponen en la imagen urbana y en las características del Casco Antiguo. En general, salvo los que están contruidos con pilastras de mampostería y ladrillo enlucido, se encuentran en buen estado de conservación. (Ver anexo tablas estadísticas)

III.3 La población

Con los datos obtenidos en la fase de información podemos llegar a las siguientes conclusiones:

La densidad neta de habitantes por Hectárea construida es de 66,2 hab/Ha con una edad media de 39,7 años. Analizando estas cifras podemos comprobar que tenemos un Casco Antiguo medianamente poblado (es una densidad pequeña pero no alarmante), con un número importante de habitantes mayores de 65 años, el 17,7 %, que se ve

compensado por una cifra similar de jóvenes menores de 20 años, el 18,96 %. El mayor porcentaje de habitantes se encuentra en la franja de los 20 a los 40 años, el 40,34 %, lo que da idea de que hay un importante flujo de renovación de familias, que, al analizar las estadísticas por manzana dan idea, con bastante seguridad, de que han llegado al Casco en la década de los ochenta a las promociones de nuevas viviendas adosadas que se han insertado fuera de contexto dentro de las manzanas del Casco Antiguo (manzanas, 14,15,26, etc.). Por el contrario, las manzanas menos pobladas se encuentran justamente en el núcleo central del ayuntamiento donde existe la mayor densidad de edificaciones catalogadas o propuestas

III.4. Planos de Diagnóstico

La información analizada se ha recogido a nivel grafico en los siguientes planos de diagnóstico:

19-D Estado de conservación de la edificación.

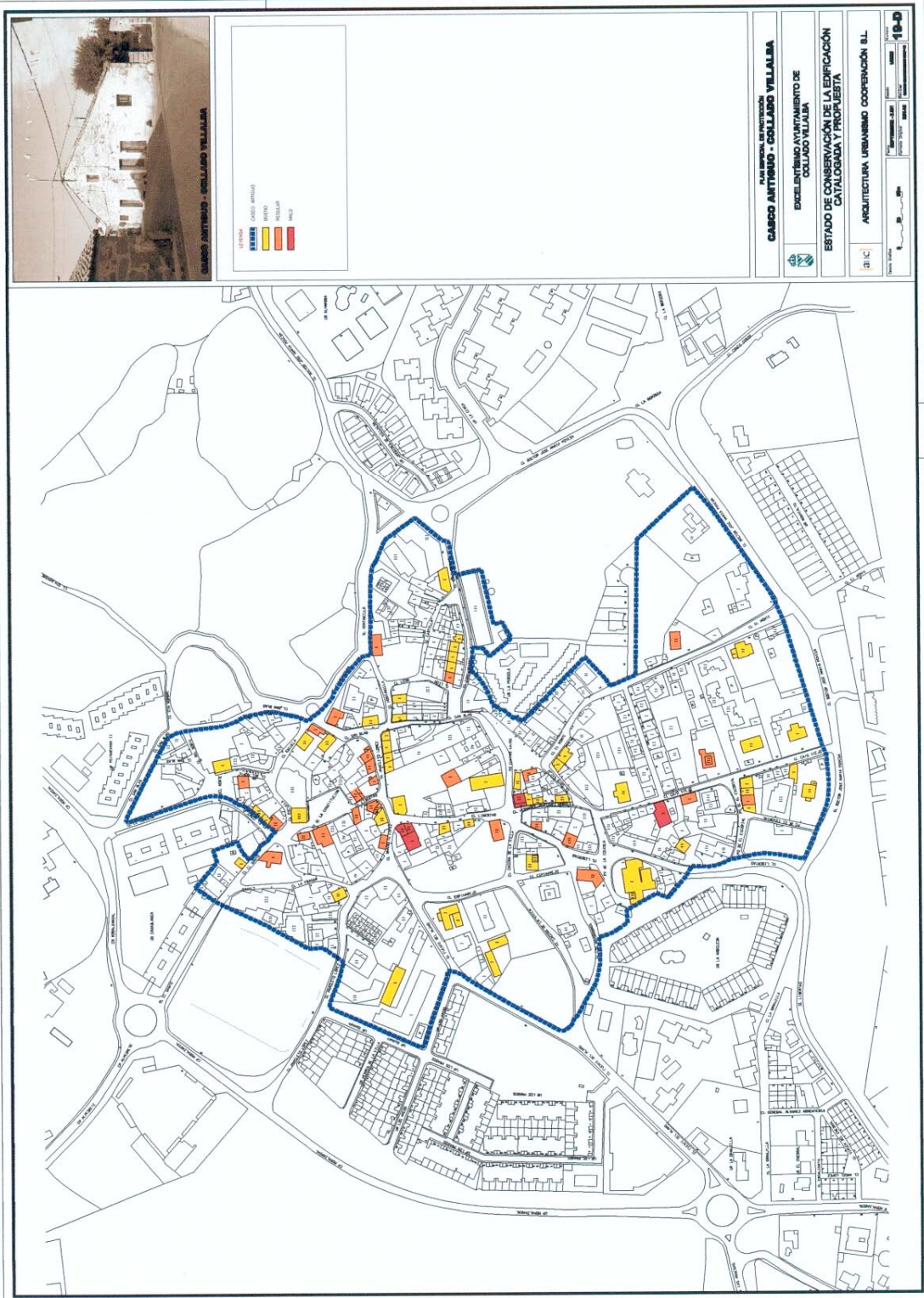
20-D Elementos de la imagen urbana.

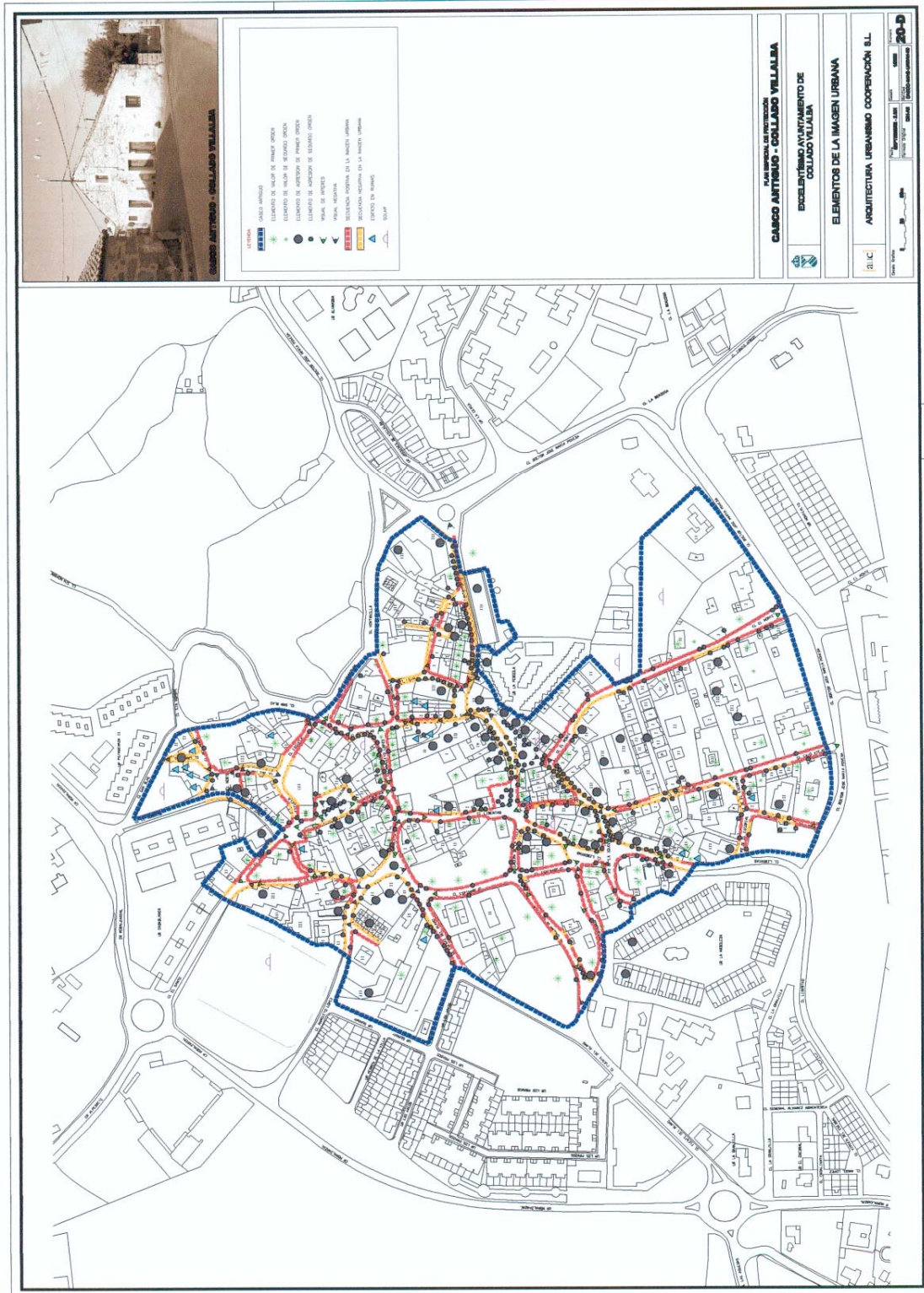
21-D Estado de conservación de las vías y aceras

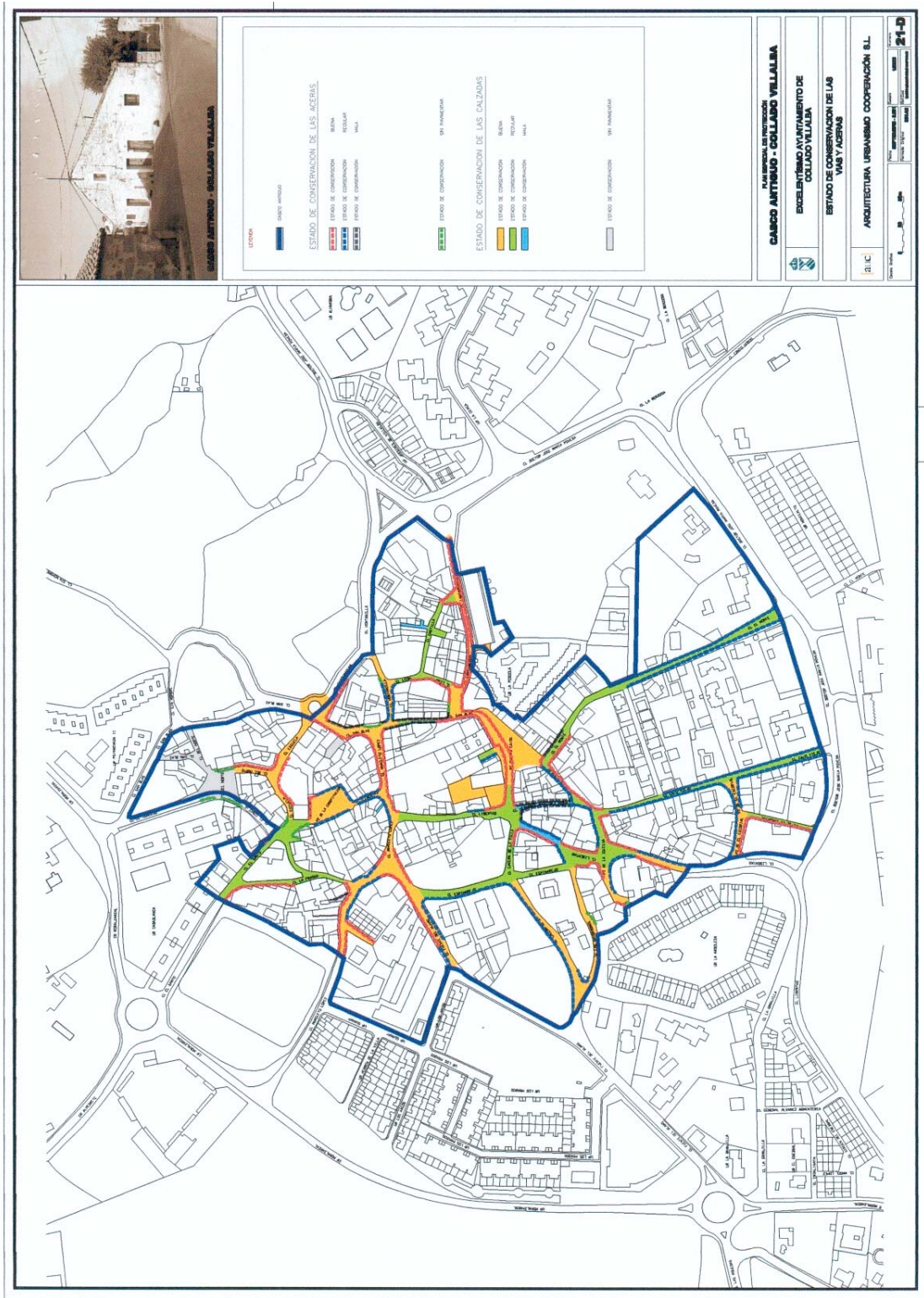
22-D Densidad de Población

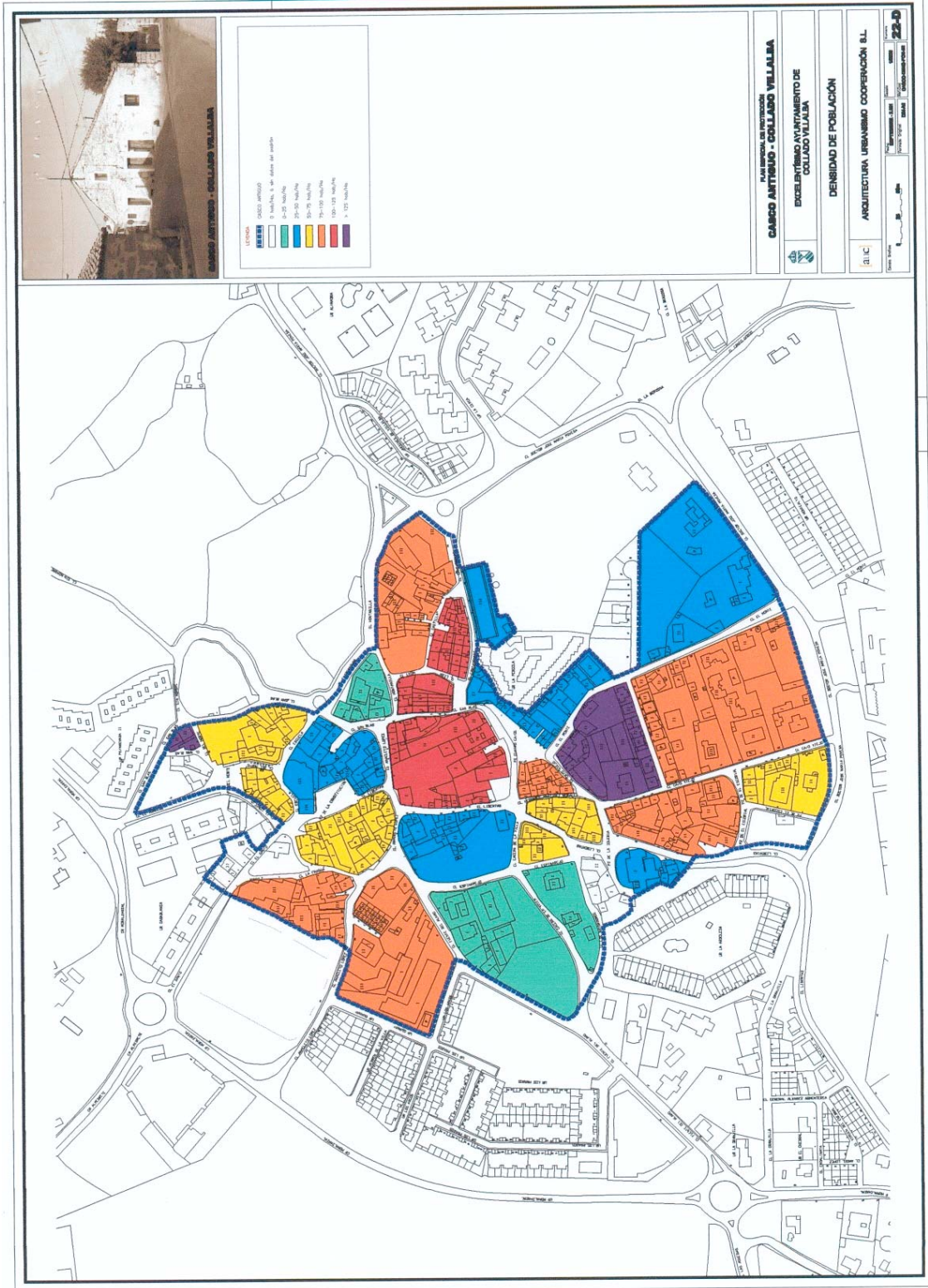
23.1-D Viviendas por hectárea.

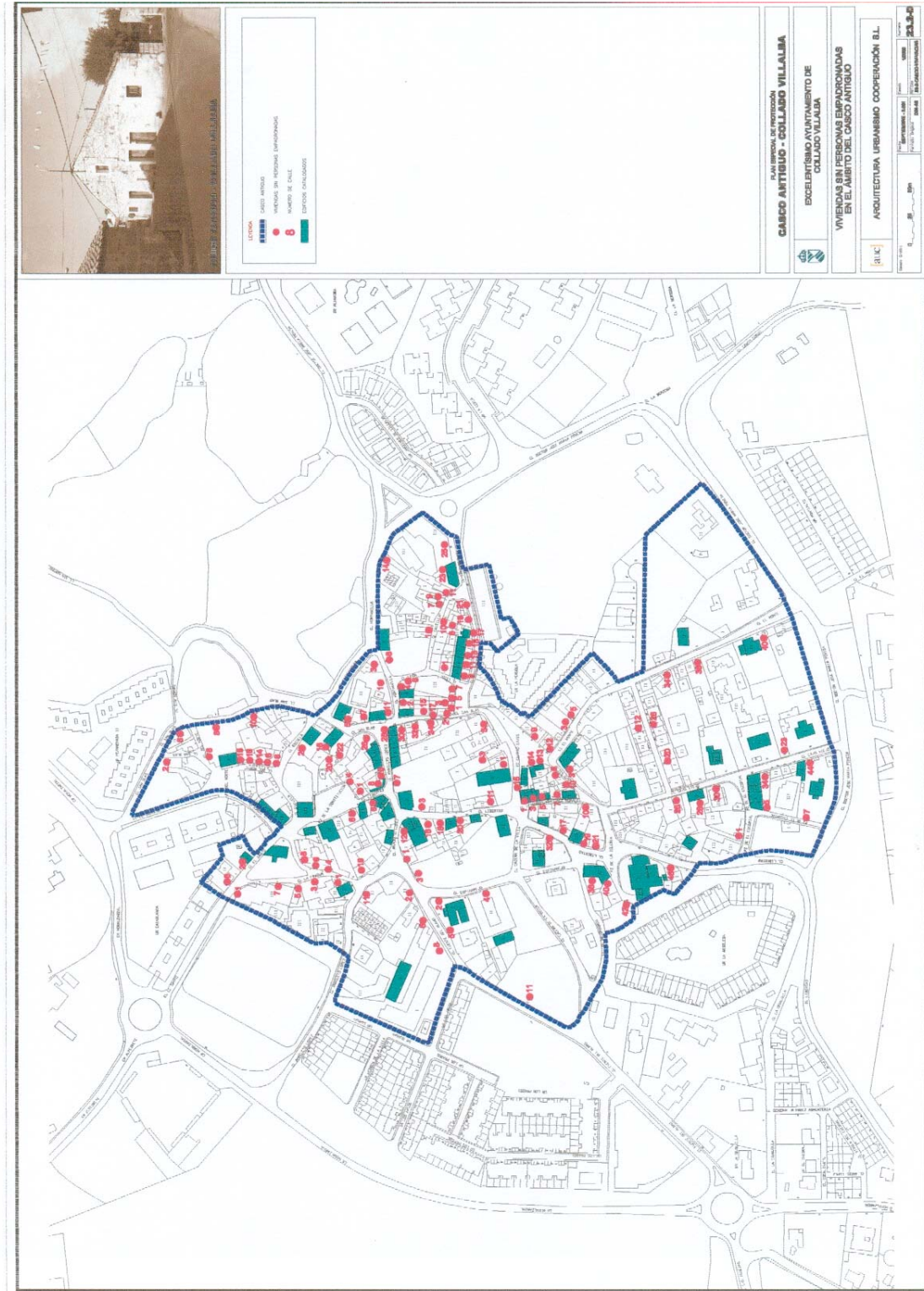
23.2-D Viviendas sin personas censadas en el Municipio











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.

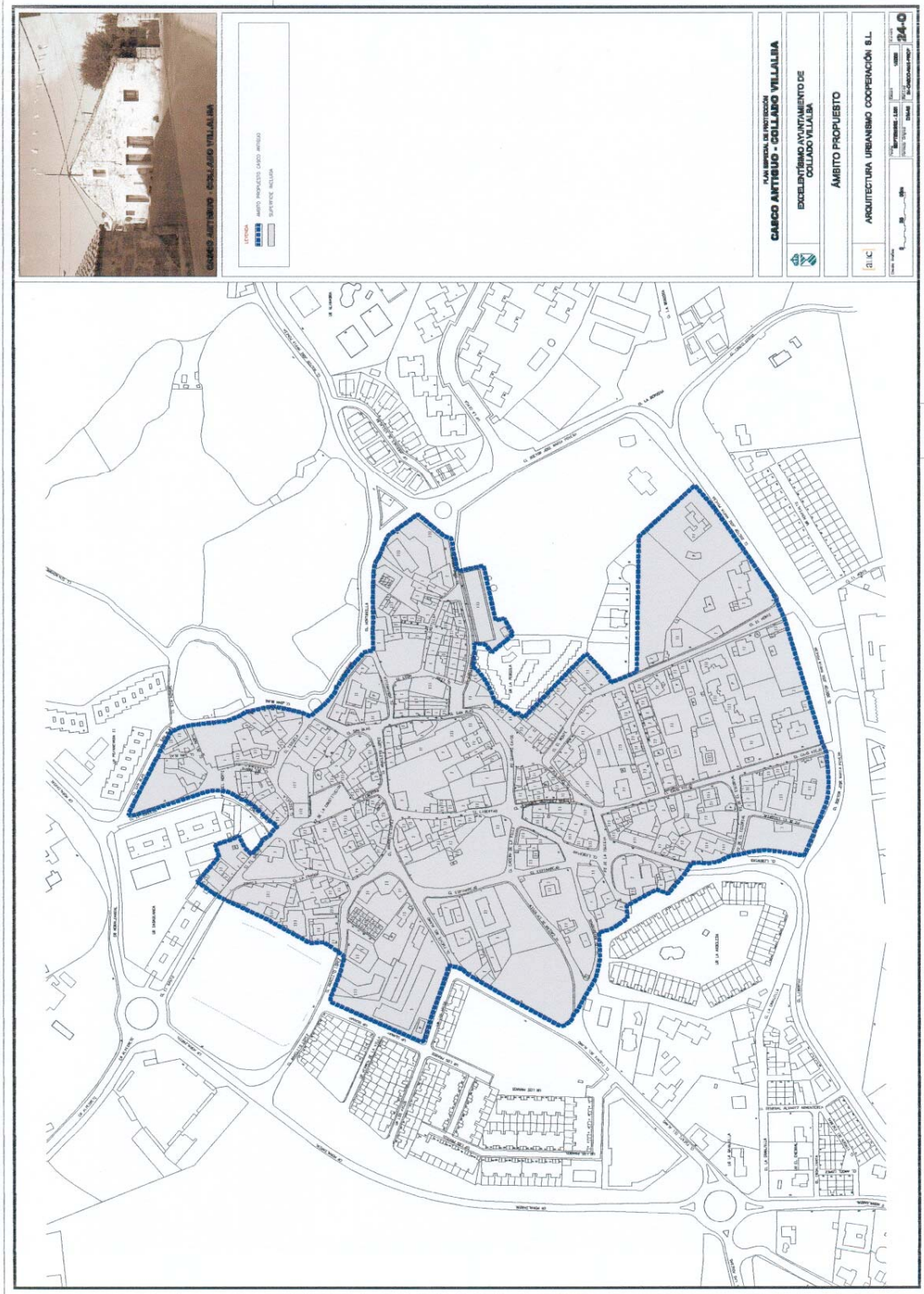
De estos edificios o elementos urbanos, 2 están catalogados como de protección Integral, 2 con protección estructural, 43 de protección Ambiental 1, 16 de protección Ambiental 2, 4 de ambiental 3, 2 de ambiental 4, con sus respectivos cerramientos tradicionales donde existen.

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



- **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 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

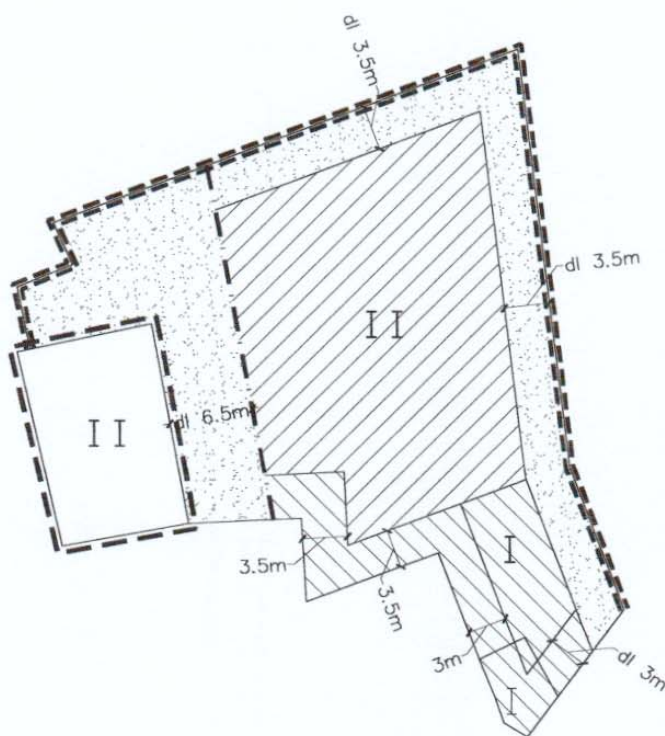
MANZANA

num.
3

EDIFICIO

num.
1

CONDICIONES ESPECIFICAS DE INTERVENCION



E 1/500

LEYENDA

	AREA MOVIMIENTO NUEVA EDIFICACION		Línde 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			

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 nº	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:

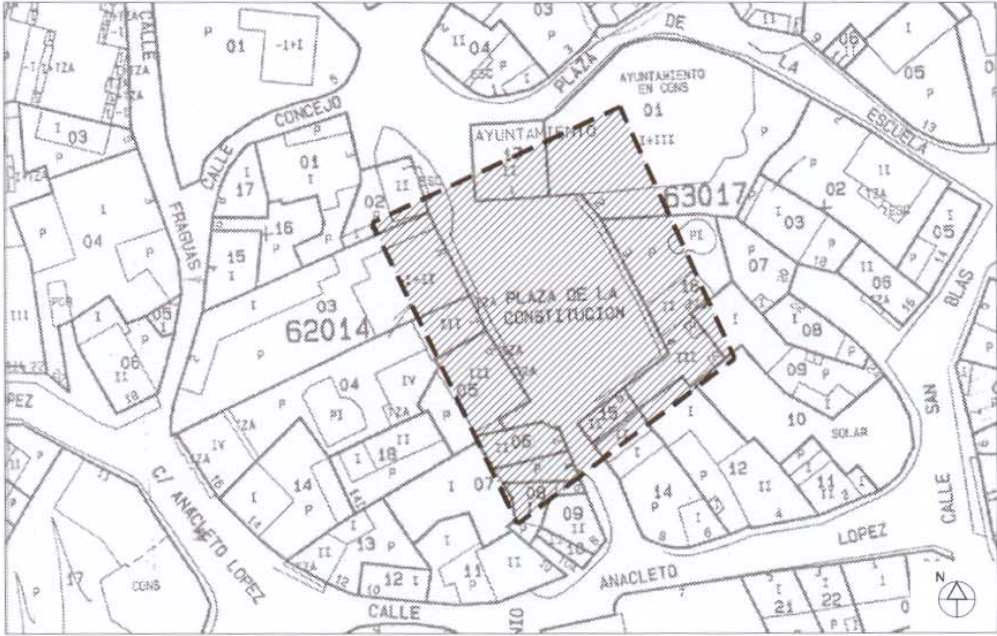
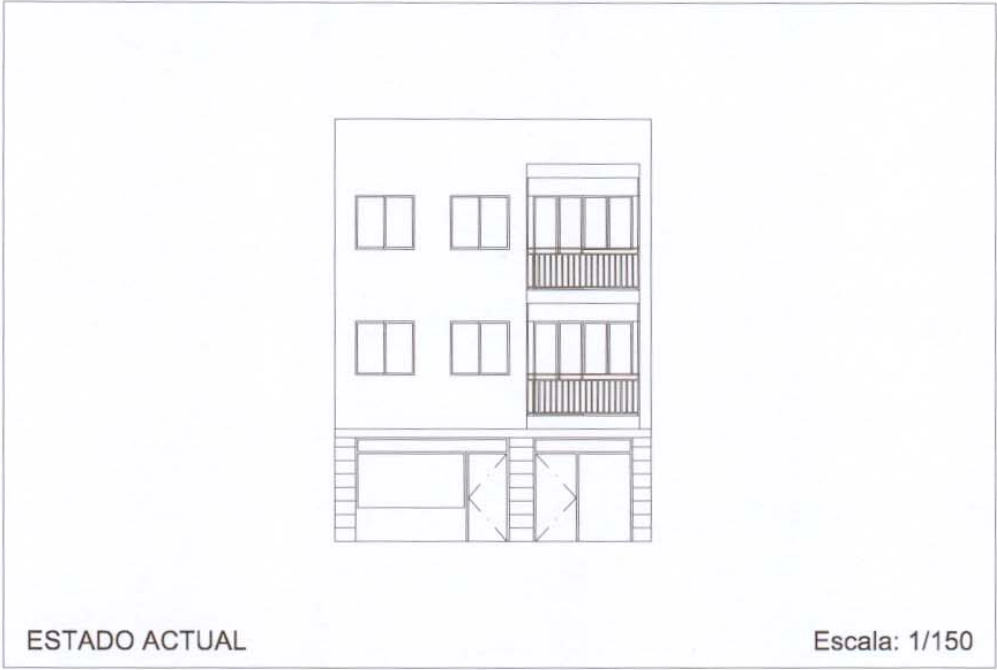
6201	0	María Almohalla Jiménez
4	4	
		José Ramón Chacón Suárez
		Ana Campos Álvarez
		María Asunción Navazo Garrido
		Isidora López Núñez
		Esperanza Vacas Rodríguez
		Francisco Rodríguez Arellano
		Antonio Sanz Matías
		Félix Sierra Muñoz
		Coto Luan S.L.
		Luis Antonio Vacas Rodríguez
		Marcos Sontero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

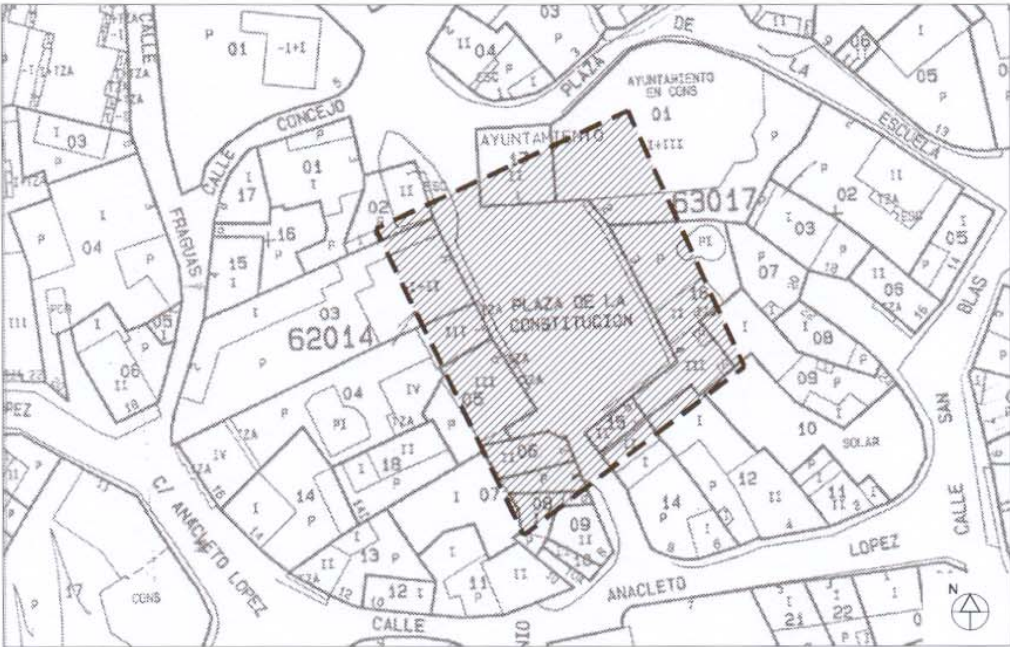
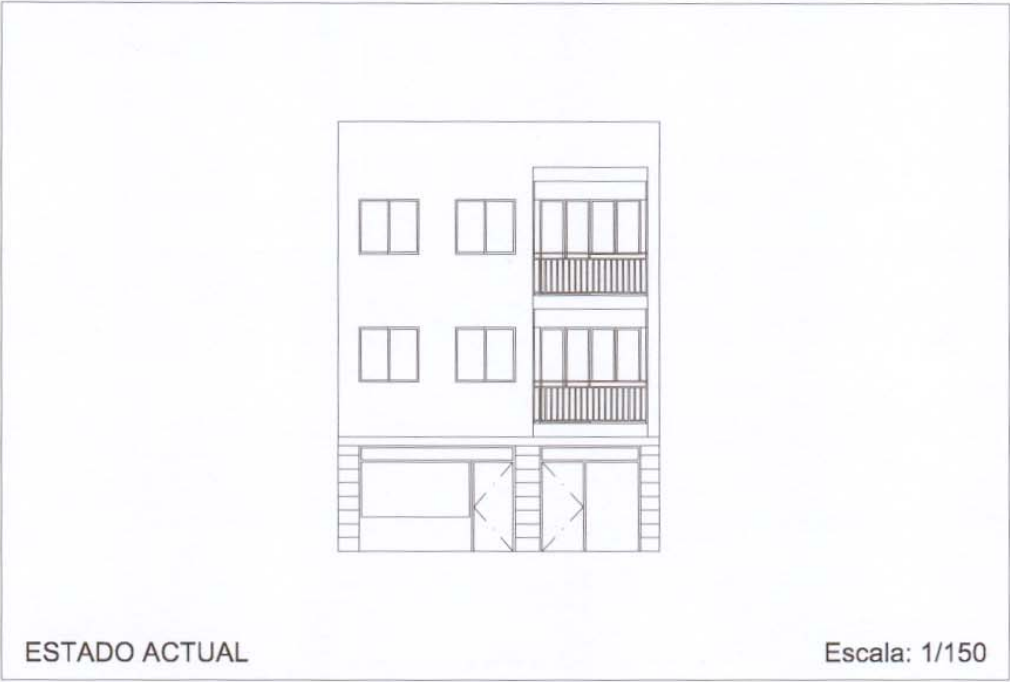
POLIGONO DE ORDENACION		
------------------------	--	--

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 nº	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:

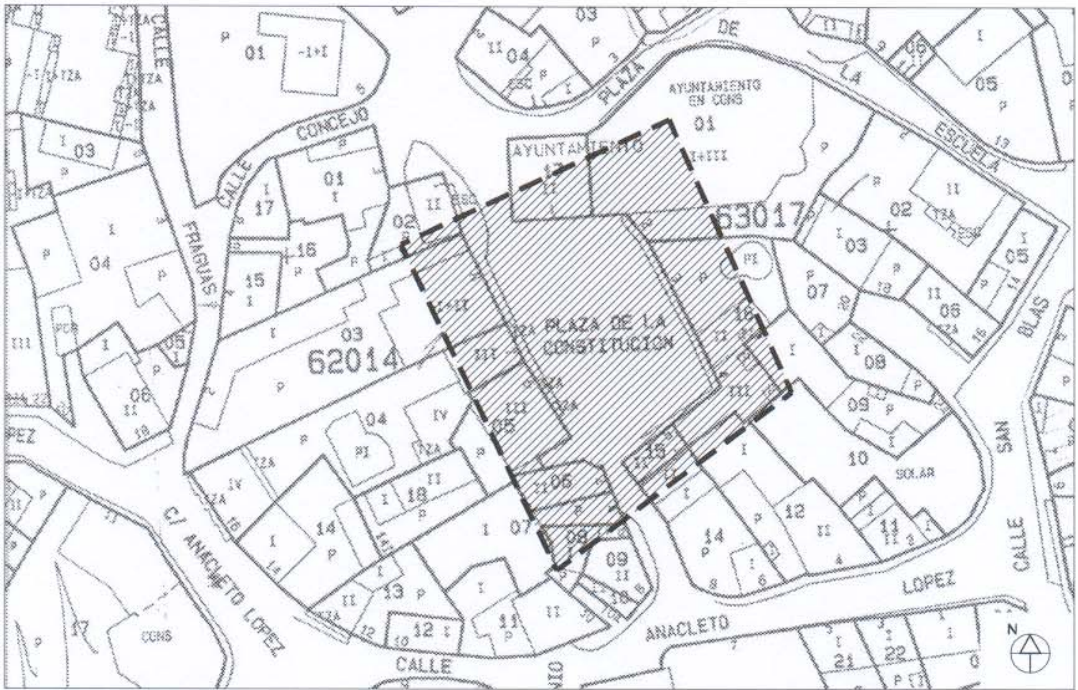
6301	1	José Antón Burgo
7	5	

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

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

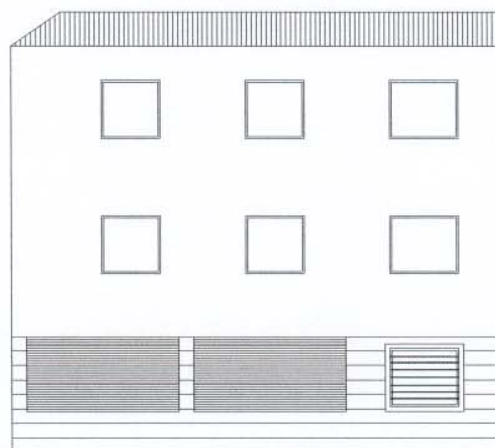
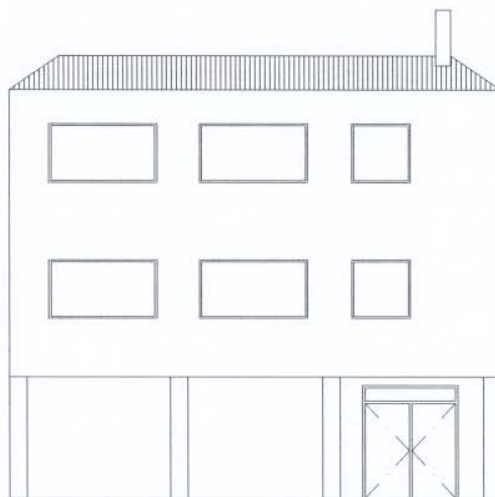
POLIGONO DE ORDENACION

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

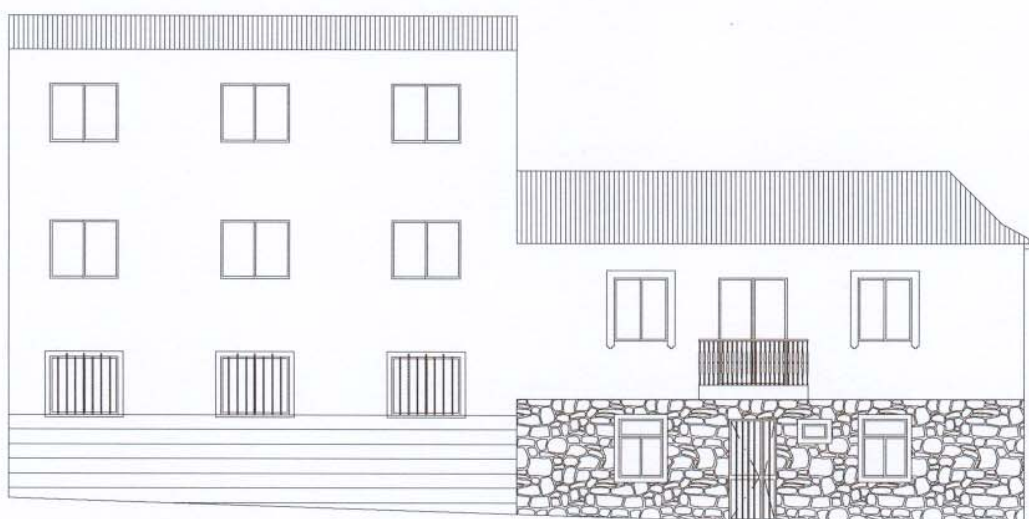


DISEÑO OBLIGATORIO DE FACHADA

Escala: 1/150

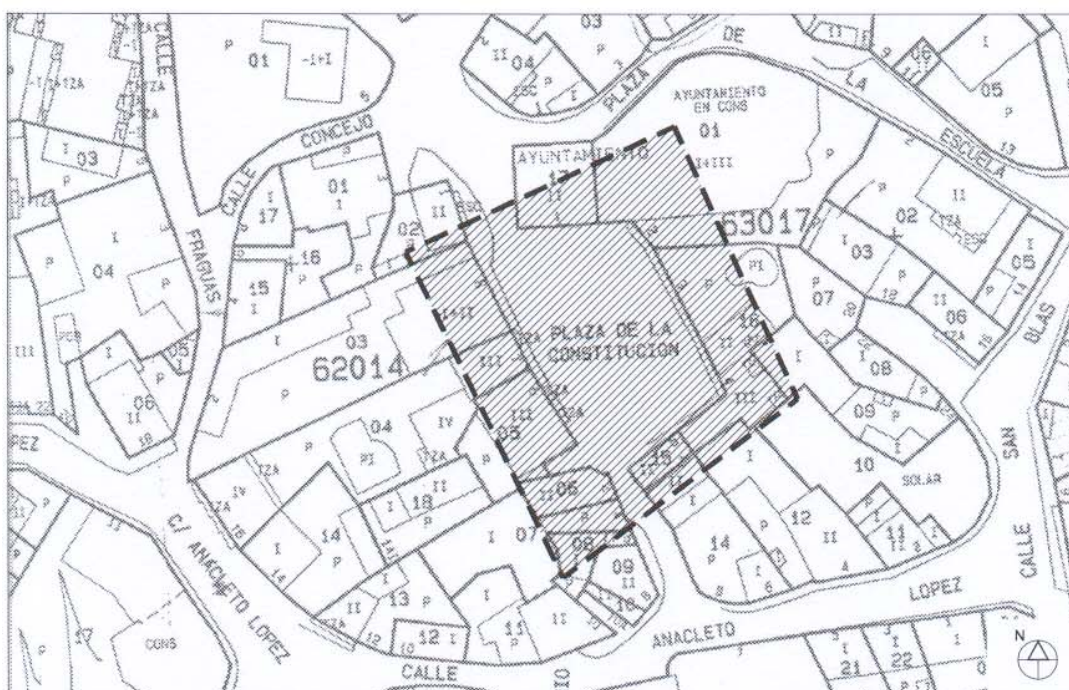
POLIGONO DE ORDENACION

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



ESTADO ACTUAL

Escala: 1/150



1/2

POLIGONO DE ORDENACION



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

Polígono nº	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 nº	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:

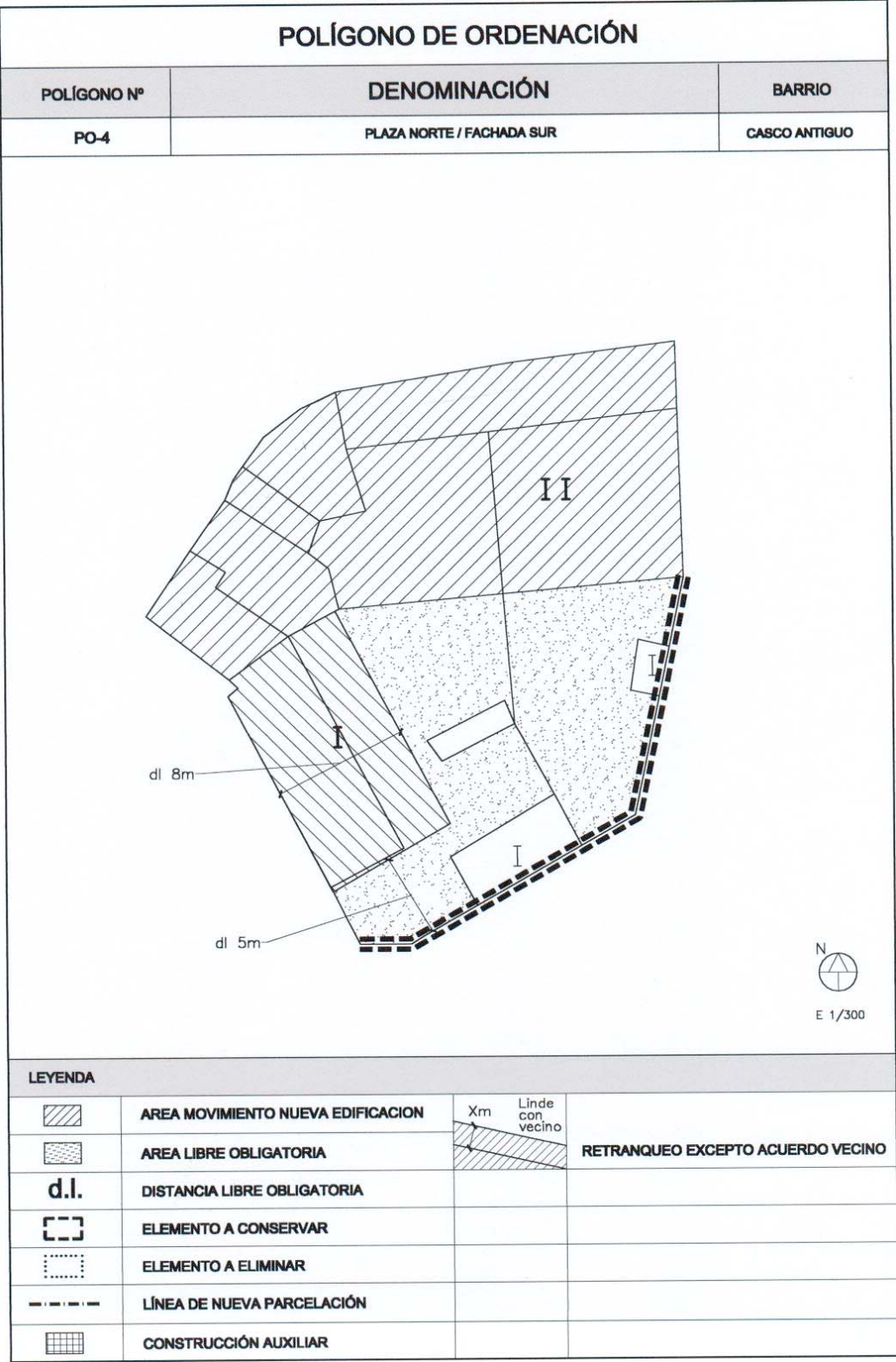
Compensación

PARCELAS AFECTADAS:

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

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

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

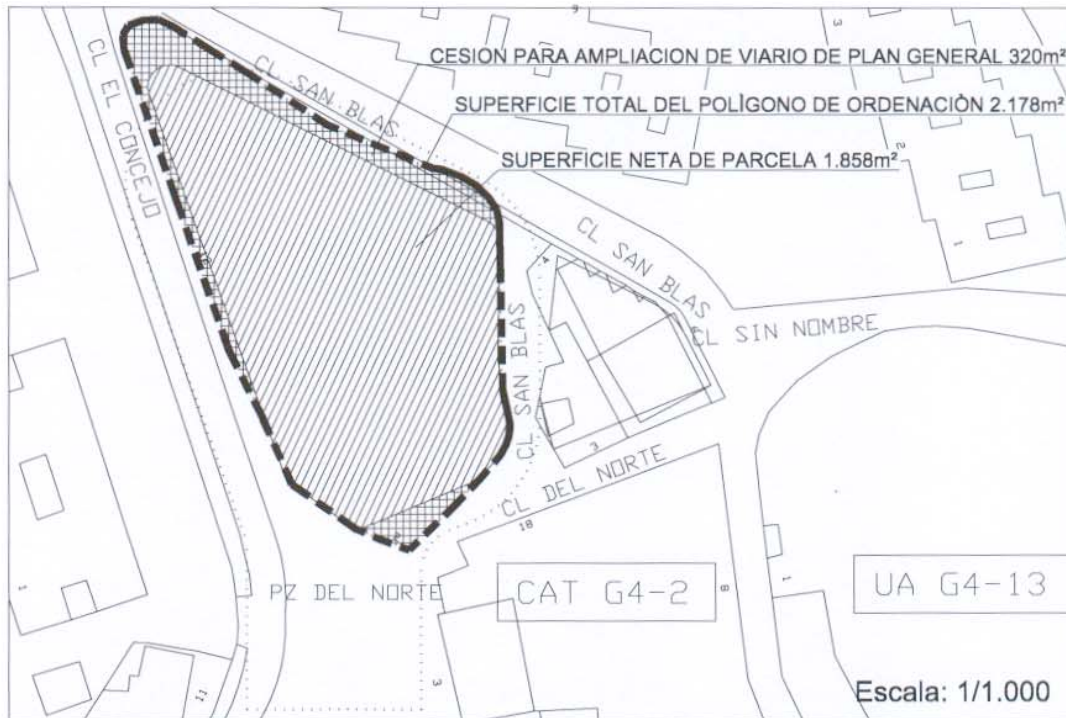
Segunda opción: Residencial Multifamiliar

- 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)

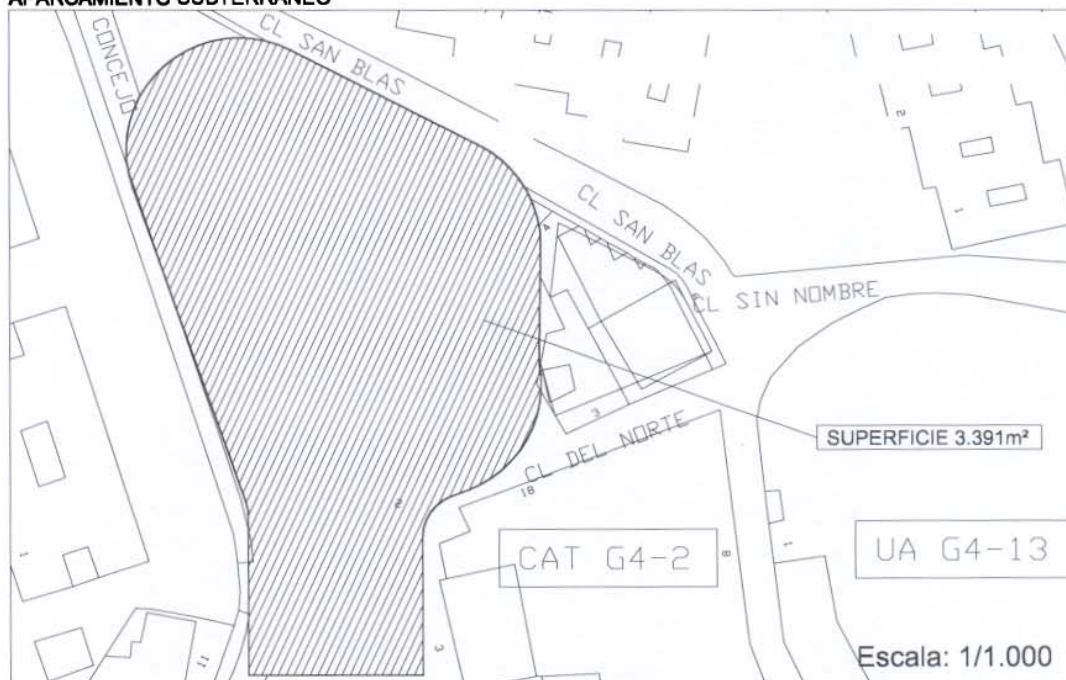
CESIONES: La superficie correspondiente a la nueva alineación del Plan General

POLIGONO DE ORDENACION

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



APARCAMIENTO SUBTERRANEO



Polígono de Ordenación

Polígono nº	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:

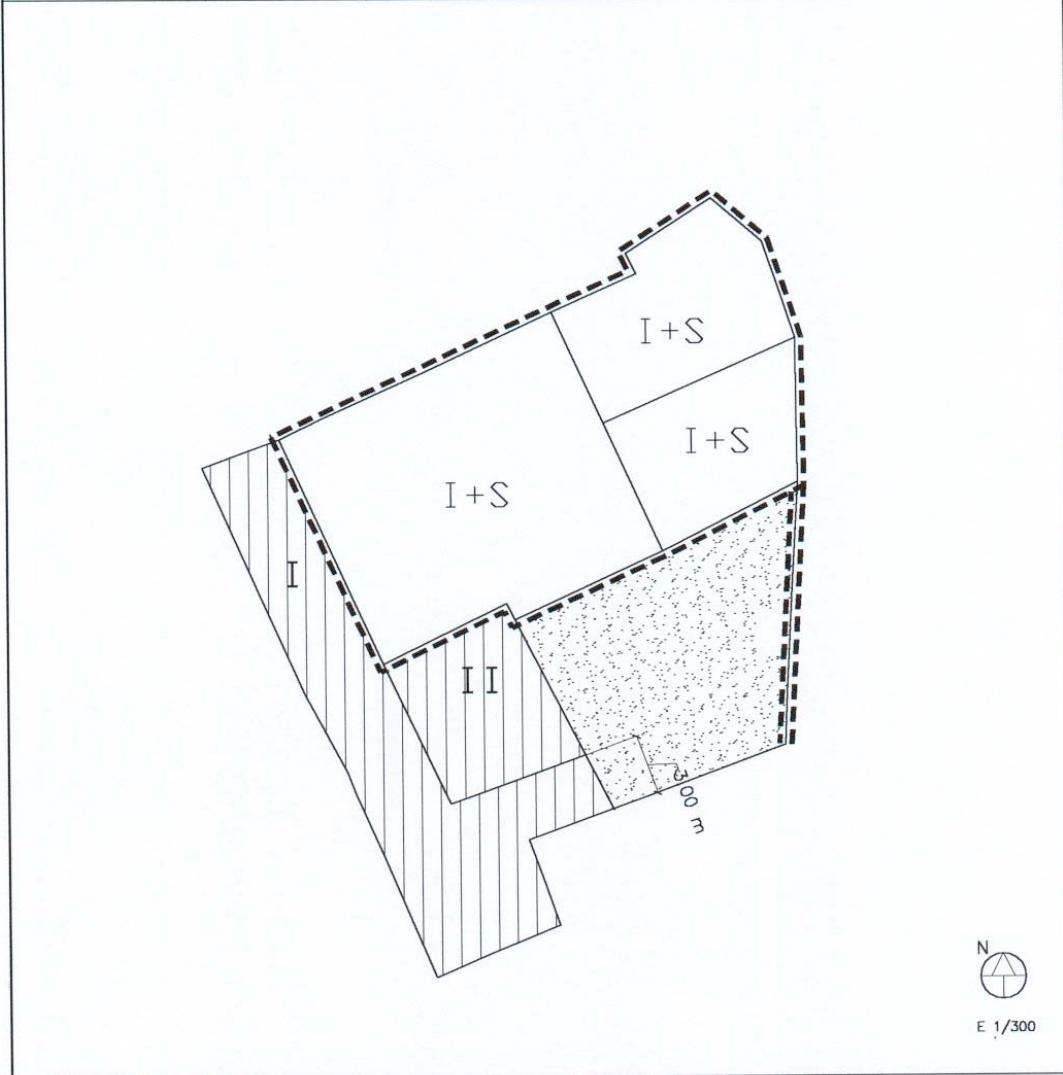
		Sup m ²	
6200 5	0 2	80	Felisa Saez Salinas
	0 3	54	Mari Ángeles Salinas Martín
	0 4	527	Inmobiliaria ELUCAR S.L.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN:

Las que se determinan en la ficha de Ordenanza específica correspondiente a la edificación catalogada nº 23.

POLÍGONO DE ORDENACIÓN

POLÍGONO N°	DENOMINACIÓN	BARRIO
PO-6	CALLE LIBERTAD NOS 10/12	CASCO ANTIGUO



E 1/300

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		

Polígono de obras

Polígono nº	DENOMINACIÓN	Barrio
PO-7	Edificios de la Plaza de la Iglesia	Casco Antiguo

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Z1 PE CA

EDIFICABILIDAD: 1,2 m²/m²

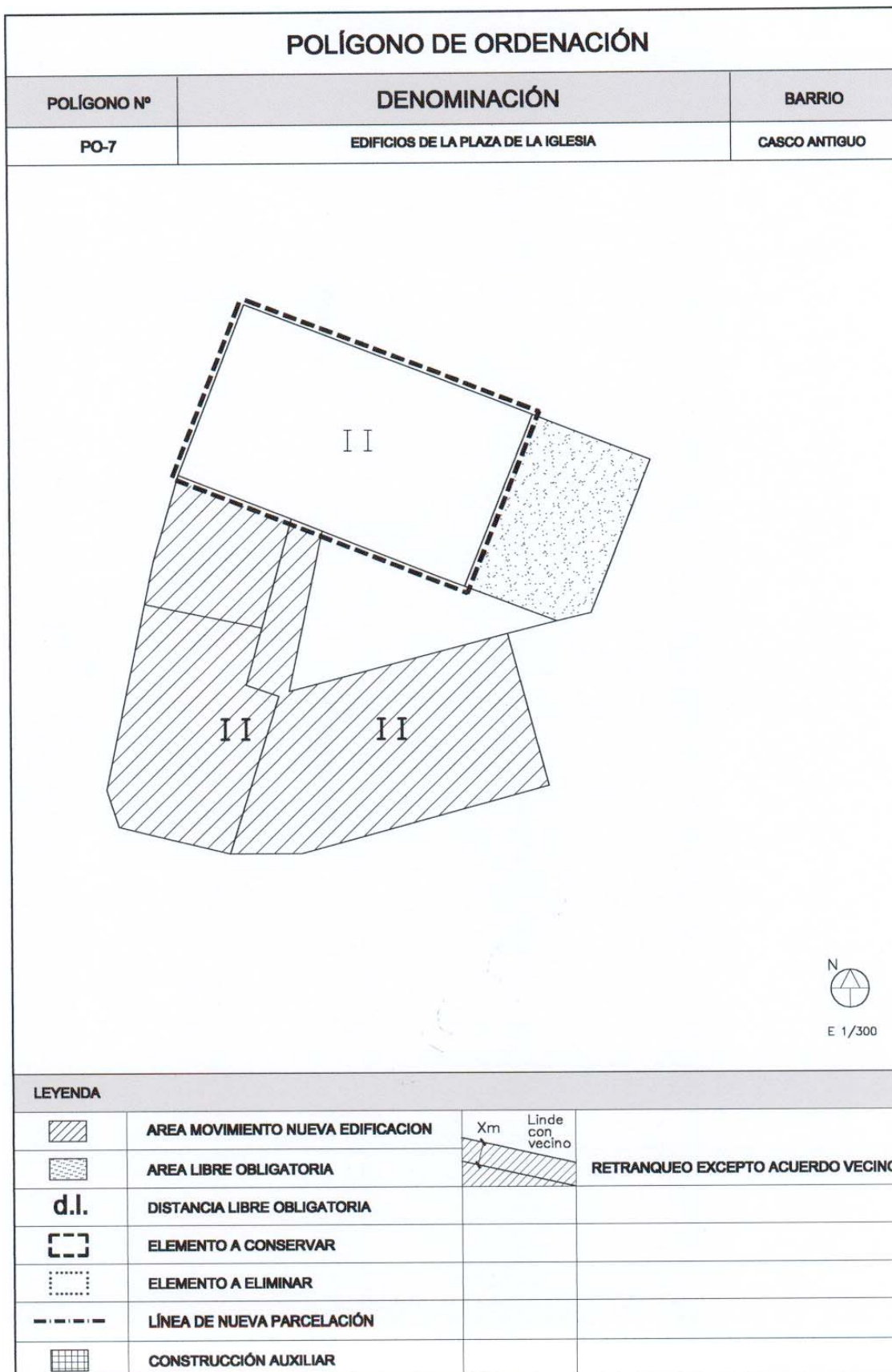
OBJETIVOS: Reestructurar la edificación de una esquina singular en la imagen urbana del Casco Antiguo, actualmente ocupada por una edificación de los años 80, totalmente ajena a las características del casco, que supone una agresión fortísima en el conjunto de la Plaza de la Iglesia. La edificación además 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-8	Calle Libertad nº 3 y Plaza de los Cuatro Caños nº 3	Casco Antiguo

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Z2 PE CA

EDIFICABILIDAD: 1,2 m²/m²

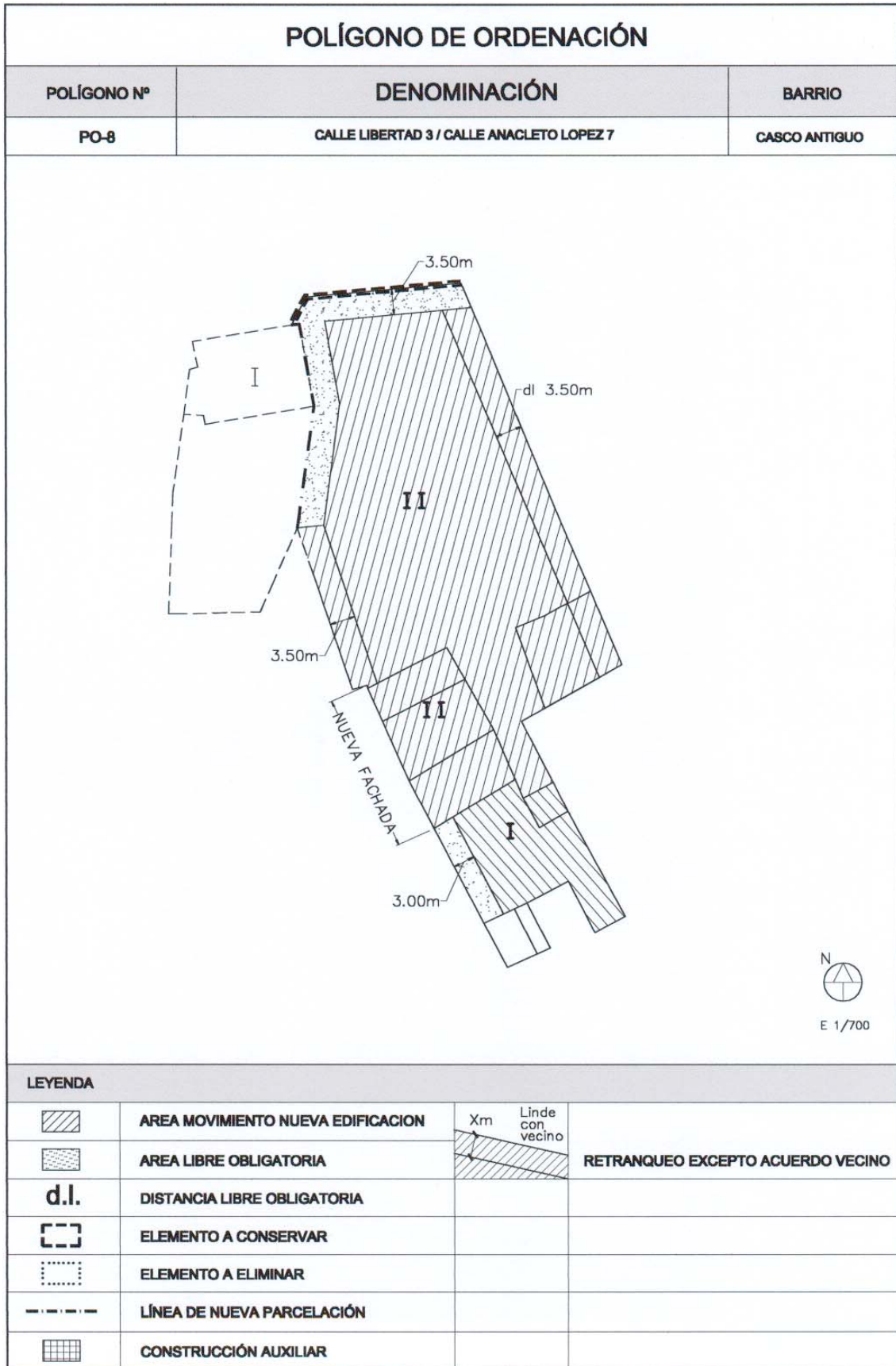
OBJETIVOS: Incorporar en el Casco Antiguo un edificio dotacional administrativo que contribuya a reforzar el carácter de centralidad de la zona reforzando los usos administrativos del Ayuntamiento, con otros complementarios de servicio público. Crear un lugar de referencia para los ciudadanos que les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



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.

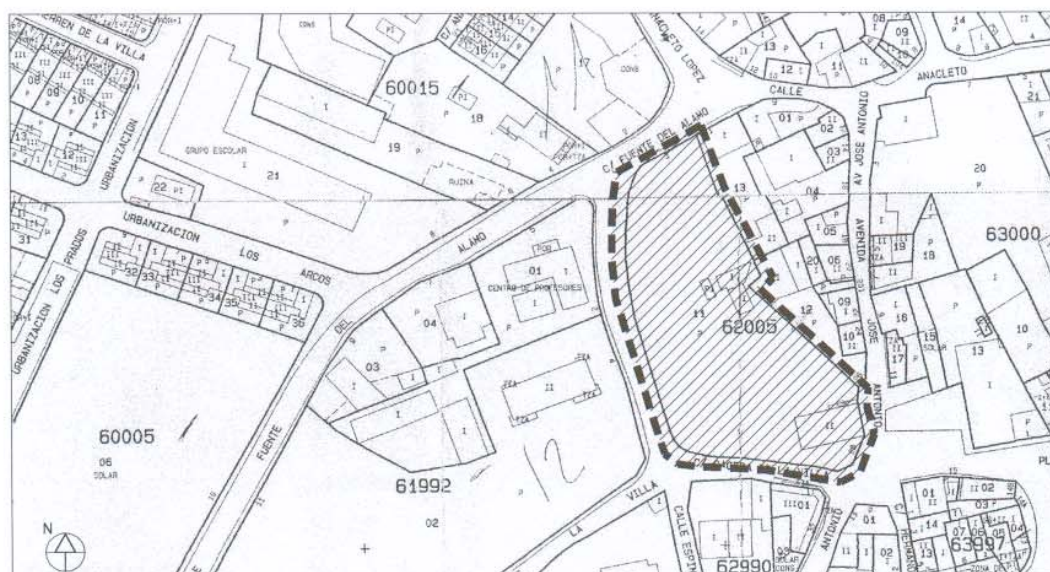
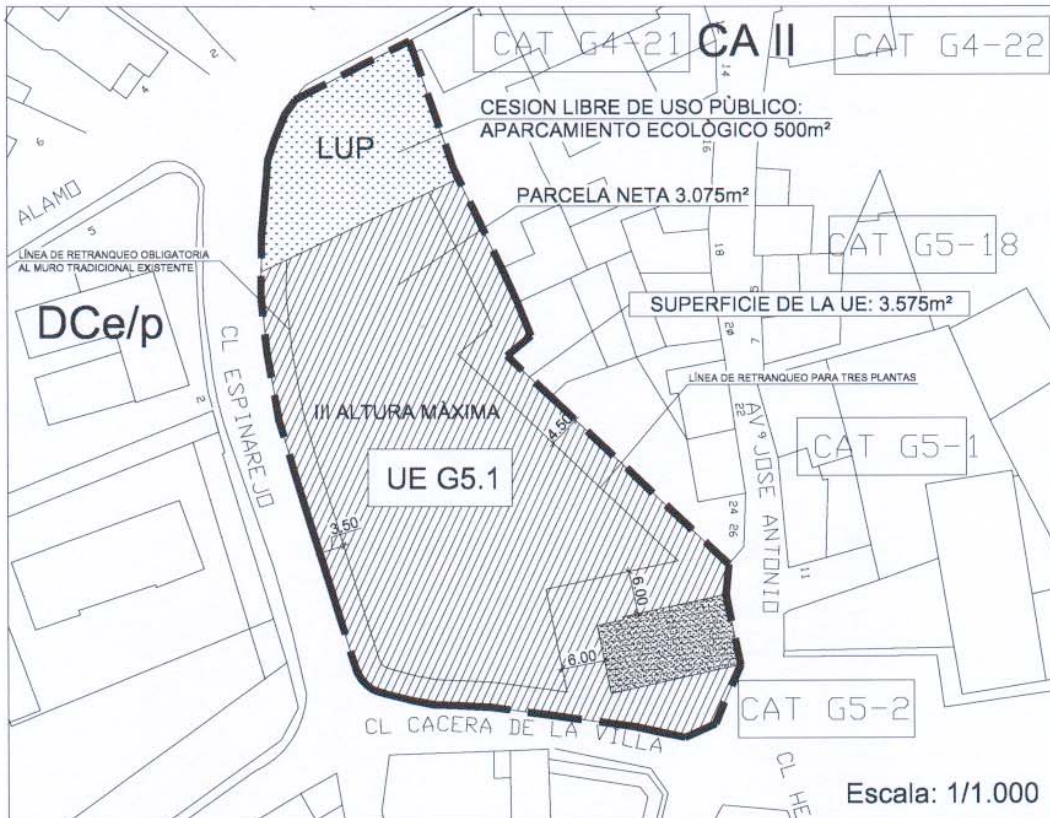
Obligatoriamente deberá dedicar a aparcamientos subterráneos 2375 m², según el gráfico donde deberán ubicarse las plazas correspondientes a sus viviendas. El exceso de plazas, descontadas las de cesión obligatoria al Ayuntamiento, serán de libre comercialización del promotor, calculándose a 25 m² por 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 EJECUCION		
---------------------	--	--

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UEPE-G5 1	C/ ESPINAREJO	CASCO ANTIGUO



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

Unidad de Ejecución		
Unidad de Ejecución	DENOMINACIÓN	Barrio
UE G5-4	Urbanización Calle El Monte	Casco Antiguo

SUPERFICIE: 4.061 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 sin desarrollar del Casco Antiguo para uso de vivienda, promoviendo la incorporación de nuevos residentes. Crear un aparcamiento de superficie. Promover mayor número de aparcamientos para residentes de los necesarios para la promoción de cesión obligatoria al Ayuntamiento. Conseguir una calle de acceso al parque municipal.

CESIONES: 1.000 m² para estacionamiento en superficie, localizados según el gráfico. 326 m² para ampliación del vial de acceso hasta un ancho de 10 m, según el gráfico. 10 % del aprovechamiento lucrativo.

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 subterráneo en la cesión de 1.000m², así como el aparcamiento de superficie en ese mismo emplazamiento, según el gráfico.

Obligatoriamente deberá dedicar a aparcamientos subterráneos 2.461 m², según el gráfico, donde deberán ubicarse las plazas correspondientes a sus viviendas. El exceso de plazas será de cesión obligatoria al Ayuntamiento, calculándose a 25 m² por plaza.

PARCELAS AFECTADAS:

		Sup m ²	
6499	3	3.949	Técnica Europa de Proyectos y Obras S.L.
4	3		
	3	137	Técnica Europa de Proyectos y Obras S.L.
	4		

:

UNIDAD DE EJECUCION

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UEPE-G5 4	URBANIZACION CALLE EL MONTE	CASCO ANTIGUO

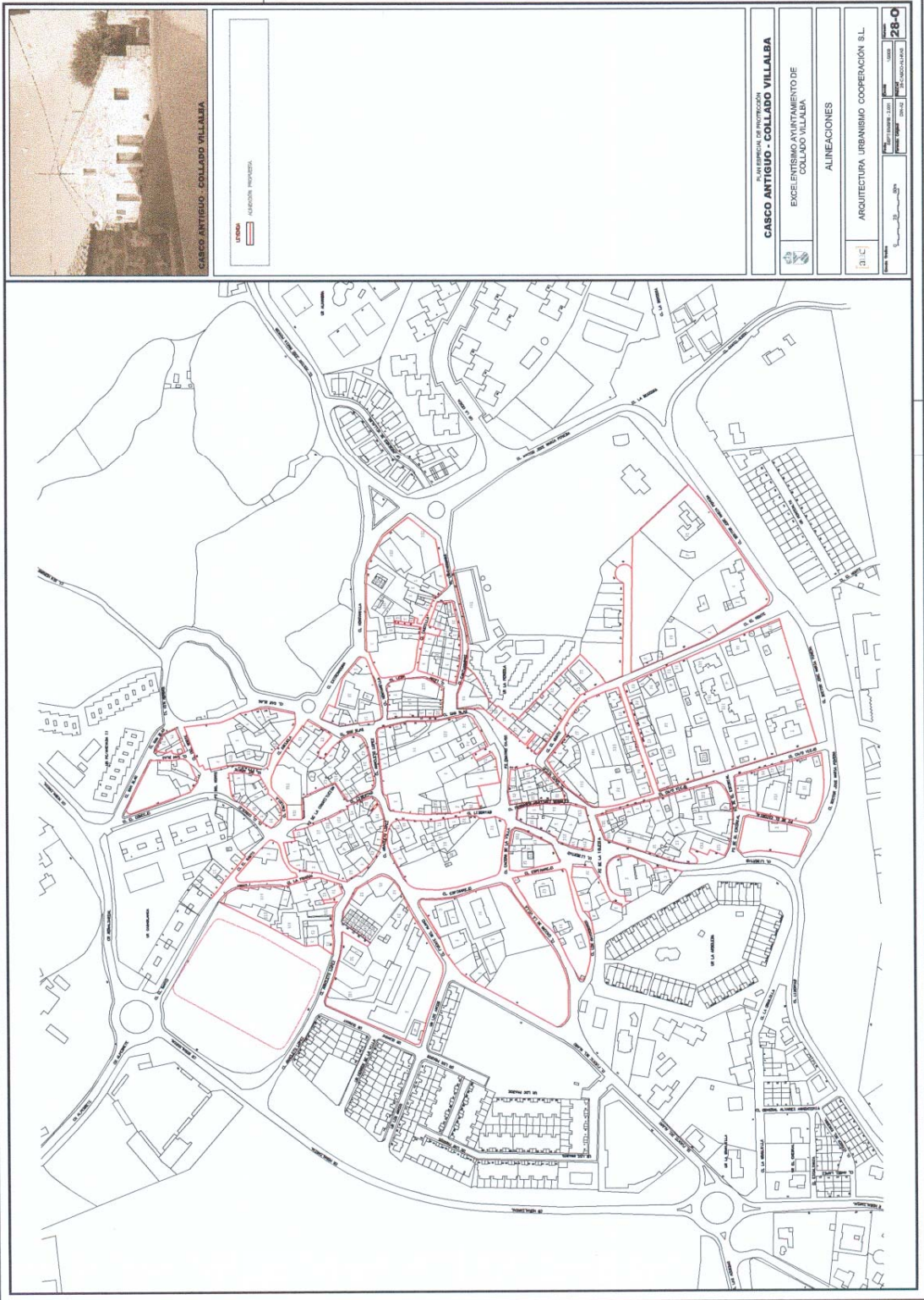


IV.3. Alturas propuestas

En general, y salvo en las edificaciones catalogadas en las que se ha desarrollado una ficha de ordenanza individualizada, con un reparto de alturas de una y dos plantas en función a las áreas de respeto de las edificaciones y elementos catalogados (áreas de movimiento de la posible nueva edificación), la altura permitida será de dos plantas pudiendo incorporarse torreones de una planta más (tres en total) en los casos y condiciones que se indican en la Ordenanza.

IV.4. Alineaciones y Rasantes

Serán las existentes de la traza original. En el sector de la calle libertad comprendido entre las calles Anacleto López y Cacera de la Villa, se deberá recuperar dicha alineación original perdida, en la calle Norte en su fachada con la manzana norte se deberá configurar una calle actualmente inexistente, y en la propia manzana norte deberá regularizarse el frente a la plaza según la alineación que se indica en el Plan General. Las Rasantes serán las existentes salvo en la futura plaza Norte en la que deberán determinarse en función del futuro proyecto de urbanización de la plaza, condicionado por las rasantes existentes en la calle El Concejo.



IV.5. Propuestas de reordenación del tráfico y peatonalización

Como respuesta al diagnóstico de la situación de la circulación en el Casco Antiguo, es imperativo plantear una reordenación del tráfico de vehículos que le devuelva las calles a los ciudadanos haciendo compatible su utilización tanto para los peatones como para los automóviles mediante una zonificación y unas reglas de juego claras capaces de conciliar los distintos intereses en juego.

En este sentido, la reordenación de las calles del Casco Antiguo se propone sobre la base de las siguientes actuaciones:

Se delimita una zona exclusivamente peatonal, de aproximadamente 13.700 m²., que contiene el núcleo central del casco, en el sector comprendido entre las Plazas Norte y de los Cuatro Caños, y las calles San Blas y del Álamo. Zona con uso restringido de acceso de garajes, urgencias y carga y descarga. Se organiza el tráfico de vehículos ligeros mediante vías alternativas de entrada y salida periféricas al Casco. Se mantiene una circulación transversal de entrada y salida a través de la plaza de los Cuatro Caños apoyando la zona peatonal actual. Se restringe el tráfico de vehículos ligeros en las vías de segundo orden exclusivamente para residentes.

Se crean las siguientes plazas de estacionamiento dentro del ámbito del Casco Antiguo:

UE G5-1	
Plazas subterráneas para la UE	72
Plazas subterráneas extras de residentes	23
Plazas subterráneas de cesión al Ayuntamiento	6
Plazas en superficie en aparcamiento ecológico	16
UE G5-2	
Plazas subterráneas para la UE	127
Plazas subterráneas extras de residentes	0
Plazas subterráneas de cesión al Ayuntamiento	27
Plazas en superficie en aparcamiento ecológico	38
UE G5-4	
Plazas subterráneas para la UE	81
Plazas subterráneas extras de residentes de cesión al Ayuntamiento	17
Plazas subterráneas de cesión al Ayuntamiento en el área libre	40
Plazas en superficie en aparcamiento ecológico	40
PO PE-5	
Plazas subterráneas en cooperación con el Ayuntamiento (opción comercial)	135
TOTAL	622

De este total, 184 son plazas públicas o de cesión al Ayuntamiento; en esta cifra, no están contemplados los aparcamientos del PO PE-5, ya que depende de la fórmula de gestión con el Ayuntamiento.

IV.6. Ámbito de las infraestructuras

Ante la posibilidad del aumento de demanda y/o aumento de población, las empresas suministradoras de energías podrán actuar de la forma siguiente:

Electricidad

Según el Real Decreto 1955/2000 que regula las actividades del transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalación eléctrica, si es una instalación nueva dentro del caso urbano (que sería nuestro caso) y siempre que la demanda sea inferior a 50 Kw. la empresa suministradora correrá con las infraestructuras eléctricas necesarias.

Si se nos da el caso que se ejecute un nuevo edificio de viviendas que el conjunto de las mismas supere los 50 kw, estando ejecutadas en el caso urbano, será el promotor quien deberá hacerse cargo de la infraestructura necesaria para dar servicio al nuevo edificio.

Si lo que se pretende es aumentar el contrato existente en una vivienda, por mejora de la calidad de vida, el usuario/solicitante deberá de correr con los gastos de adecuación de su red particular y la compañía acometerá las obras de infraestructuras, para dar servicio a las nuevas demandas de energía.

A parte de regular el reparto de las cargas por infraestructuras el RD 1955/2000 regula también las cuotas a pagar por los nuevos servicios y/o ampliaciones. En ningún caso estas obras y responsabilidades recaerán en el ayuntamiento a no ser que actúe como promotor.

Abastecimiento de Agua

El Canal de Isabel II exige que en los nuevos servicios el promotor ejecute las infraestructuras necesarias para dar servicio a la nueva edificación. Los caudales mínimos y condiciones de suministro, están regulados por la Orden de 9 de diciembre de 1975. En ningún caso estas obras y responsabilidades recaerán en el ayuntamiento a no ser que actúe como promotor.

Se adjunta la red actual de abastecimiento de agua, como se puede comprobar la red está mallada, garantizado la presión de agua en el caso antiguo y minimizando los efectos de los cortes de agua que se pudieran producir por reparación o ampliación de la red.

Telefonía

Al estar liberalizada la red telefónica cada usuario puede solicitar a las empresas que tiene licencia la posibilidad de contratar con ellas. La red básica es propiedad de Telefónica, que presta esta red al resto de operadoras.

Cualquier ampliación de demanda o nuevos usuarios, de la red básica, las compañías suministradoras deberán de aumentar su red y mejorar sus infraestructuras en la medida de las demandas, con el límite que le imponga la red a la cual se conecta.

Cualquier otro servicio fuera de la red básica (RDSI, ADSL, Televisión por cable, líneas X25, Ibercon, etc...) dependerá, de los nodos de conexión y del proveedor del servicio.

La titular de la red básica, o sea Telefónica, en las nuevas edificaciones pedirá al promotor de las mismas las infraestructuras necesarias para el tendido de las líneas necesarias para los nuevos usuarios, (el número mínimo de líneas está regulado por el RD 279/1999) . En ningún caso estas obras y responsabilidades recaerán en el ayuntamiento a no ser que actúe como promotor.

Gas

El suministro de gas es competencia de la empresa GasNatural, que como empresa privada su fin es vender, cuanto mas mejor, por lo tanto ella realizará las infraestructuras necesarias para dar servicio de gas a los puntos que lo demanden, siempre que estos sean económicamente rentable. También puede ocurrir que el solicitante corra con los gastos de la extensión de la red, que no será suya, y a posteriori podrá dar servicio a los demás usuarios que demanden este tipo de energía. Por lo que es recomendable que si un grupo de vecinos quieren gas deben de realizar una solicitud conjunta ya que esta les puede salir más económica.

La red existente en las zonas de estudio son lo suficientemente extensas para que cualquier usuario que lo necesite puedan solicitar una acometida. En ningún caso estas infraestructuras y responsabilidades recaerán en el ayuntamiento a no ser que actúe como promotor.

Se aportan planos de la red de gas natural existente en el caso antiguo. Como se puede comprobar existe una red principal para el abastecimiento de gas natural, existiendo zonas por donde no pasa gas, pero en caso de necesidad se puede solicitar, recomendando, como ya hemos comentado que esta petición se realice por un conjunto de vecinos próximos que demanden este servicio.

Saneamiento

Esta infraestructura depende directamente del Ayuntamiento. Se aportan planos de la red de saneamiento.

Con los datos que obran en nuestro poder, hemos detectado que en la calle Avd Jose Antonio no tiene red de saneamiento y si una gran concentración de viviendas, lo mismo ocurre en la calle del Norte, calle Castilla y otra que no tiene nombre ubicada al sur paralela a la calle Doctor Jose Maria Poveda.

Si estas redes no existen habría que realizarlas, y acometerlas a la redes que discurren en las calles próximas; ya que estas son de tamaño adecuado para absorber los caudales que se puedan producir en las viviendas que están en las zonas anteriormente indicadas.

El Alumbrado Publico

El caso antiguo dispone de alumbrado publico que ha ido creciendo según ha ido avanzando el pueblo. La red eléctrica que abastece dicho servicio es aéreo afeando la imagen del caso antiguo.

IV.7. Propuesta de mejora de los espacios urbanos existentes: Proyectos piloto de intervención.

En el Casco Antiguo, por las especiales características de su traza urbana, existen una serie de ensanches y cruces de calles que proporcionan secuencias y espacios urbanos de una gran riqueza. La mejora y adecuación de estos espacios, de fácil ejecución, y tamaños reducidos, puede suponer un antes y un después en la calidad y percepción del casco antiguo. Sin perjuicio de intervenir en cualquiera de las calles del casco, se han seleccionado los siguientes proyectos piloto en orden a su importancia y a su impacto y efecto multiplicador.

Plaza Norte



El espacio de la plaza invadida de vehículos estacionados

Factores de atracción:

Situada en la zona norte del casco, es el espacio urbano de mayores oportunidades en cuanto se trata de un trozo urbano “sin concluir” (actualmente se mantiene de tierra utilizado únicamente como estacionamiento). De forma sensiblemente rectangular, está limitada al oeste por la calle del Concejo, con un frente continuo de nueva edificación adosada en hilera totalmente descontextualizada del casco. Al norte por una manzana completa sin edificar, rodeada por un muro de piedra de factura tradicional, al este por una edificación catalogada con un frente de jardín, y al sur por un frente de edificado que ya presenta la alteración irreversible de una edificación sustituida de pésima calidad.

Su posición estratégica, cerrando el perímetro del casco por el norte, su proximidad a la carretera de acceso hacia Moralarzal, y el hecho mismo de estar aún sin definir,

son sus mejores bazas a la hora de convertirse en el polo de atracción complementario a la Plaza de los Cuatro Caños, que el casco necesita

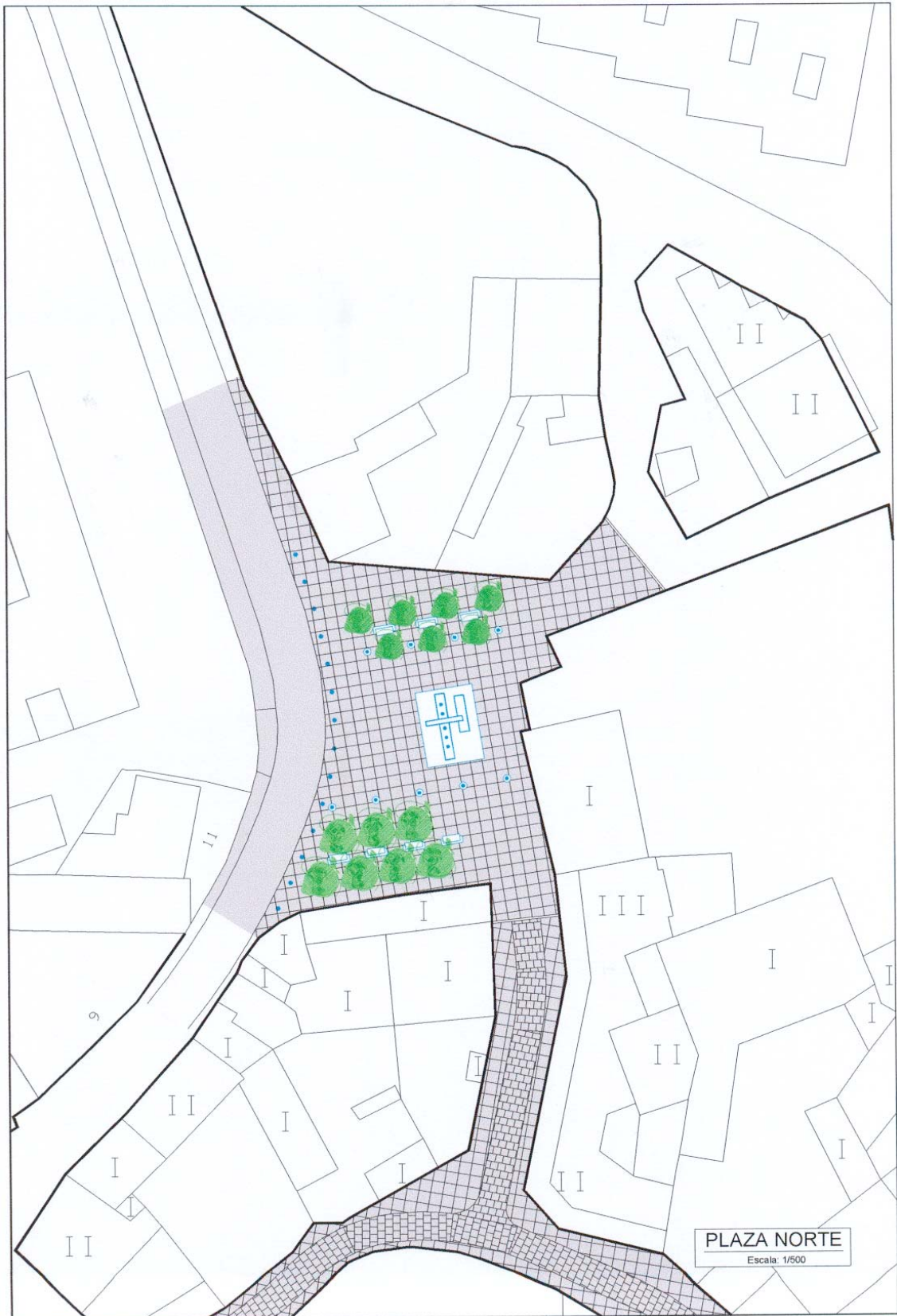
Problemas generales:

A pesar de su localización estratégica, detrás del Ayuntamiento, incomprensiblemente se mantiene como una zona urbana residual. La falta de urbanización se ve acompañada por una manzana completa de edificación en ruinas (manzana norte), lo que termina de completar la sensación general de lugar inacabado.

En la actualidad el espacio de la plaza se utiliza básicamente como estacionamiento espontáneo de vehículos y en una mínima parte como terraza anexa a un bar de nueva arquitectura que, además, supone una agresión difícilmente reversible (el edificio del bar se ha insertado en el frente de la edificación tradicional inutilizando sus posibilidades de recuperación).

Propuesta de intervención:

- Urbanizar la plaza y los inicios de las calles de acceso de manera unitaria e integralmente con la solución de edificación de la manzana sin edificar.
- Aprovechar el subsuelo, al máximo de los niveles posibles, para un proyecto de estacionamiento subterráneo conjunto con los bajos del futuro centro comercial.
- Marcar la zona de rodadura de la calle Concejo con un cambio de pavimento sin diferencia de nivel, pero limitando la velocidad de rodadura de los vehículos.
- Tratar la fachada sur existente de manera que se amortigüe el impacto de la edificación del bar actual.
- Recuperar para la plaza el espacio de terraza del bar actualmente segregado y acotado con elementos fijos. En su momento se podría recuperar la actividad de terraza para el bar pero sin segregar la plaza y una vez que cumpla con las condiciones impuestas en la Ordenanza del casco para estas actividades.
- Soterrado del cableado eléctrico y mejora de las infraestructuras
- Proyecto integral de Iluminación y de equipamientos urbanos. Bancos y papeleras



Plaza de La Constitución



Lado Sur de la plaza



Lado W de la plaza

Factores de atracción:

Se trata del espacio más representativo del casco, de reciente creación (su estructura de plaza cerrada es nueva), en el que se localizan dos de los elementos simbólicos y patrimoniales de mayor interés, el Ayuntamiento, y la Piedra del Concejo.

La presencia del Ayuntamiento es determinante en el uso de la plaza que, cumple la función de centro administrativo por el que circulan un número importante de ciudadanos diariamente. La Piedra del Concejo, declarada Bien de Interés Cultural, podría suponer un elemento de atracción en la plaza si no fuera porque en la actualidad se encuentra relegada “en su esquina” y sin valorizar.

Problemas generales:

“La plaza” es en realidad un rectángulo asfaltado de estacionamiento, sin equipamientos y sin tratamiento alguno. La dureza general que presenta en las superficies sin tratar se ve reforzada por la pésima arquitectura existente en dos de sus lados principales, el Este/Sur-Este, y el Oeste. En ambos lados nos encontramos con edificaciones de los años setenta con tipologías y texturas ajenas por completo al casco y a la importancia del espacio en el que están localizadas.

Otro factor de distorsión es el tráfico rodado que accede al espacio de la plaza por una boca muy angosta desde la calle Libertad. Aunque la eliminación de los autobuses ha mejorado la situación, sigue siendo un problema que necesariamente habrá que tratar.

La plaza tampoco presenta un tratamiento adecuado de iluminación ni de revalorización espacial.

Propuesta de intervención:

- Reurbanizar la plaza principal, los inicios de las calles de acceso y el cruce posterior al Ayuntamiento (Calles El Santo y Concejo), de manera unitaria.
- Revalorizar el elemento simbólico de la piedra del Concejo de manera que ocupe el lugar preferente que le corresponde en el espacio urbano.
- Peatonizar el conjunto de la plaza integralmente
- Tratar las fachadas discordantes conforme a la definición de los PO.1 y PO2
- Reestructurar los rótulos comerciales de la farmacia y dar un tratamiento adecuado de acabado a la fachada de su edificio
- Soterrado del cableado eléctrico y mejora de las infraestructuras
- Proyecto integral de Iluminación y de equipamientos urbanos. Bancos y papeleras



Cruce del Caño (calles Anacleto López y San Blas).



Cruce Anacleto
López/San Blás



Caño existente en
el cruce

Factores de atracción:

Se trata de un espacio singular, resultado del cruce de las calles Anacleto López y San Blas, en el que la arquitectura circundante se mantiene de manera homogénea, formando un tramo de especial atractivo (toda la edificación es tradicional, con muros

de piedra y elementos constructivos singulares: jambas y dinteles de piedra, recercados de ladrillo, etc.).

Un antiguo caño, en el centro del cruce, representa el centro geográfico y espacial, a pesar de estar hundido en el asfalto y sin valorizar.

La escala de la arquitectura en la calle Anacleto López (edificios de una planta con cubiertas continuas de fuerte presencia en la imagen urbana), y la edificación en fondo sobre el eje del caño (calle San Blas), conforman un escenario de singular atractivo y enormes posibilidades.

Problemas generales:

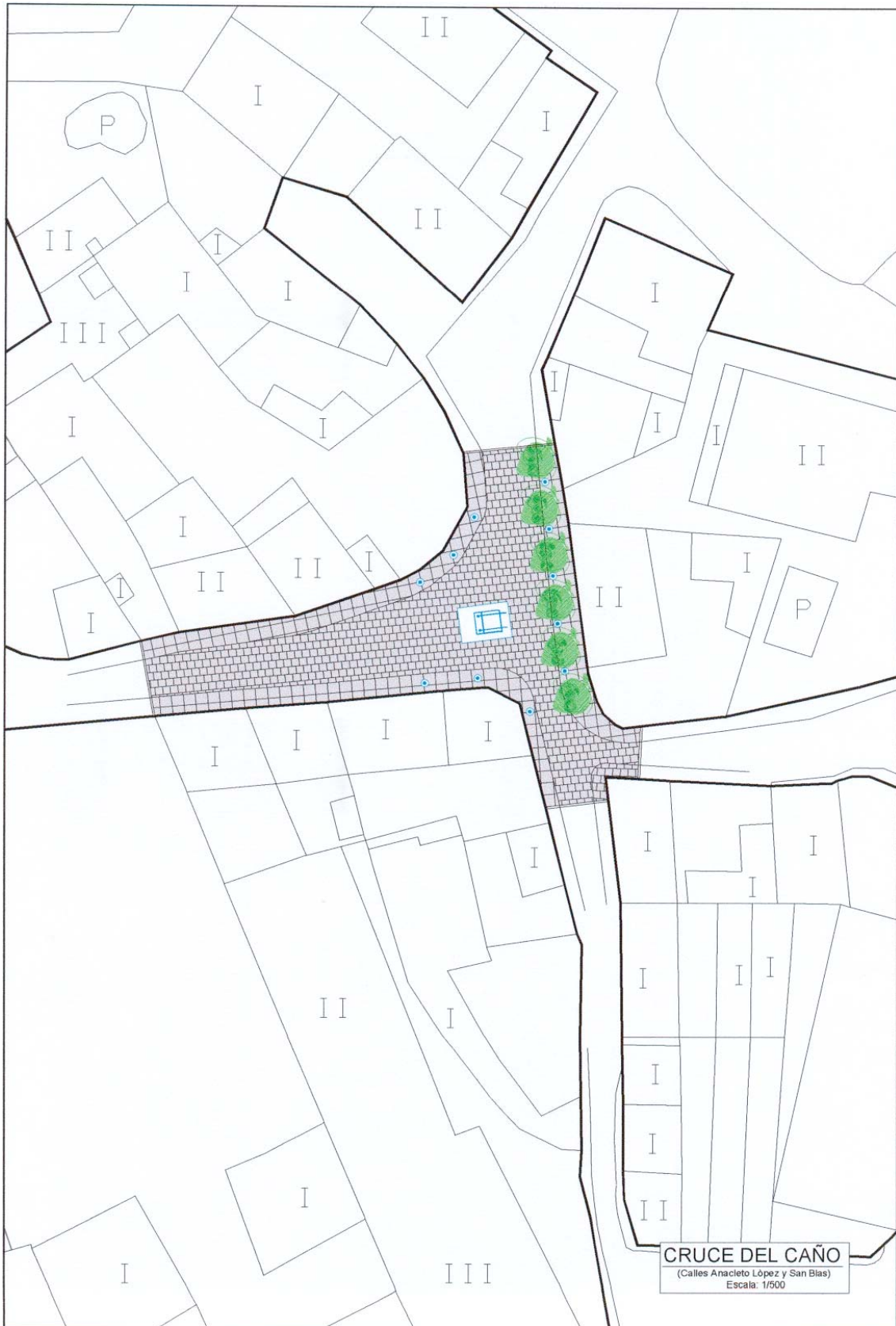
“La plaza/cruce” es en realidad un estacionamiento en superficie, sin equipamientos y sin tratamiento alguno. En general presenta un aspecto de espacio urbano desperdiciado. La existencia de un solar sin edificar y sin cerramiento en uno de sus ángulos principales contribuyen a la distorsión de la sensación espacial (unido a la localización de los contenedores de recogida de basura justo en esa esquina).

Los obstáculos instalados por el Ayuntamiento en una de las aceras de la calle Anacleto López, para evitar el estacionamiento de los vehículos, lejos de facilitar y mejorar el escenario urbano, constituyen otro factor de distorsión importante (están fuera de escala). Consecuentemente, la plaza/cruce, tampoco presenta un tratamiento adecuado de iluminación ni de equipamientos.

Propuesta de intervención:

- Reurbanizar la plaza/cruce con un tratamiento adecuado de los pavimentos sin diferenciar cambios de niveles entre la vía de rodadura (selectiva), y las áreas peatonales. Diferenciar con cambios de texturas y materiales.
- Revalorizar el elemento simbólico del caño de agua de manera que se potencie el lugar preferente que ocupa en el espacio urbano.
- Peatonizar el conjunto de la plaza/cruce integralmente
- Cerrar el solar existente con un muro de fábrica adecuado según las ordenanzas (al tratarse de un solar de propiedad privada esta es una operación que se debe solicitar a los propietarios por el Ayuntamiento. No obstante, caso de ser necesario, dada la importancia del lugar que ocupa, el Ayuntamiento podría realizarla de forma subsidiaria).
- Soterrado del cableado eléctrico y mejora de las infraestructuras

- Proyecto integral de Iluminación y de equipamientos urbanos. Bancos y papeleras



Cruce del Álamo



Cruce del Álamo
invadido de
vehículos
estacionados

Factores de atracción:

Se trata de un espacio, resultado del cruce de las calles del Álamo y Anacleto López con un avanzado proceso de distorsión urbana por la sustitución de la edificación tradicional.

No obstante, su posición en la estructura urbana, junto al final de la calle Espinarejo y su cercanía a la calle Libertad aconsejan su tratamiento urbano y la mejora del entorno.

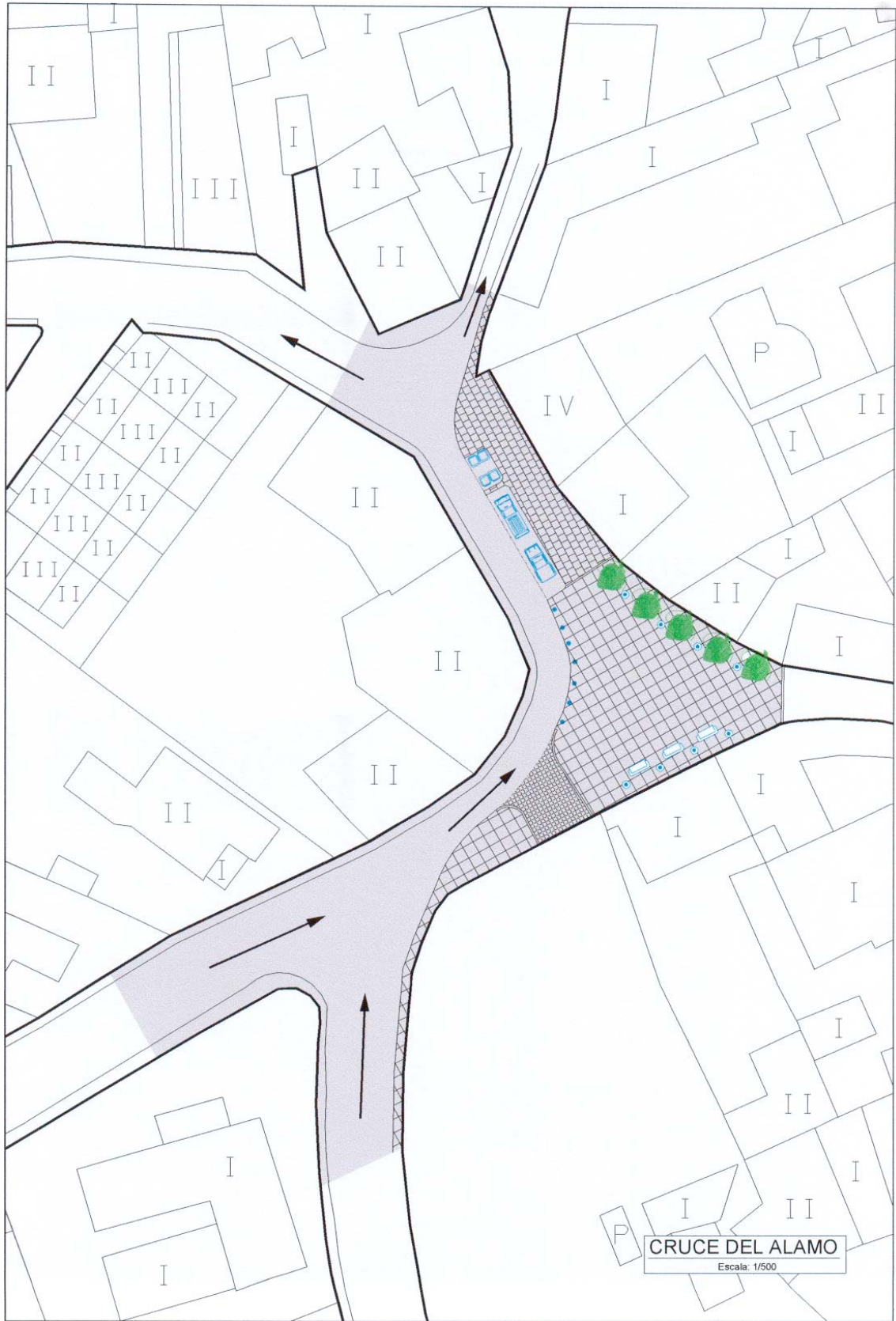
Problemas generales:

Cruce de calles sin tratamiento urbano, agresivo y sin valorizar. Parte de su arquitectura tradicional ha sido sustituida por edificación de los años setenta y ochenta de pésima calidad. Además, existe una nave sin concluir de edificar en una de las esquinas principales lo que no ayuda en absoluto a mejorar el entorno ya de por sí suficientemente distorsionado. Consecuentemente, tampoco presenta un tratamiento adecuado de iluminación ni de equipamientos.

Propuesta de intervención:

- Reurbanizar el cruce con un tratamiento adecuado de los pavimentos diferenciando entre la vía de rodadura y el área peatonal con cambios de texturas y materiales.

- Peatonizar la calle de salida del cruce, hacia la calle Libertad, de manera conjunta.
- Obligar a la propiedad de la nave sin concluir a terminar las obras y acabar el edificio.
- Reestructurar los rótulos comerciales y los toldos existentes conforme a las ordenanzas del casco.
- Soterrado del cableado eléctrico y mejora de las infraestructuras
- Proyecto integral de Iluminación y de equipamientos urbanos. Bancos y papeleras



Plaza de Los Cuatro Caños



La plaza en la actualidad

Factores de atracción:

Se trata de una secuencia de dos plazoletas de reducidas dimensiones y una plaza central, la de los Cuatro Caños, entorno a las que se concentra la actividad comercial del casco. Esta concentración de actividades puede ser el factor condicionante para una intervención de mejora del espacio urbano.

Problemas generales:

La plaza de los Cuatro Caños es la zona del casco que con más fuerza ha sufrido los efectos devastadores de la sustitución de la edificación tradicional y por ende, el espacio de mayor pérdida de identidad urbana. Lamentablemente en ella se concentran los peores ejemplos de mala arquitectura nueva que se dan en el casco, no solo por el exceso de volúmenes contruidos, sino también por la ausencia absoluta de respeto al entorno de las soluciones constructivas. Desde los materiales de fachada (ladrillo visto continuo, carpinterías de aluminio anodizado, etc.) hasta el abuso en las volumetrías construidas (en la plaza está el único edificio de cuatro plantas del casco), el conjunto puede decirse que ha perdido el arraigo con la localidad, si no fuera por un par de elementos aislados de arquitectura tradicional que a duras penas permanecen en pie, y la fuente de los cuatro caños que, aunque desplazada, sigue siendo la fuente original.

A pesar de que ha sido remodelada recientemente y una parte significativa de su superficie se ha recuperado exclusivamente para usos peatonales, el resultado no ha sido el deseable.

Propuesta de intervención:

- Reestructurar la plaza con un tratamiento adecuado de los pavimentos, diferenciando entre la vía de rodadura, transversal a la plaza, y el área peatonal con cambios de texturas y materiales.
- Eliminar la fuente nueva incorporada recientemente que no aporta nada positivo al espacio urbano ni al uso de la plaza.
- Recolocar la fuente de los cuatro caños en su ubicación original recuperando su protagonismo.
- Reducir el trazado de la acera oeste para ganar superficie en la plaza central
- Eliminar el estacionamiento de superficie.
- Reestructurar los rótulos comerciales y los toldos existentes en los locales comerciales conforme a las ordenanzas del casco.
- Soterrado del cableado eléctrico y mejora de las infraestructuras
- Proyecto integral de iluminación y de equipamientos urbanos. Bancos y papeleras



Plaza de La Iglesia.



Los espacios frente a la Iglesia

Factores de atracción:

Se trata de un espacio complejo, resultado del ensanche de la calle Libertad junto a la iglesia parroquial, con un avanzado proceso de distorsión urbana por la sustitución de la edificación tradicional pero que a su vez recoge elementos patrimoniales significativos, tanto de edificación singular, la iglesia, como de edificación residencial. Su posición estratégica en el eje de la calle libertad, y los elementos patrimoniales que engloba, aconsejan un proyecto integral de recuperación urbana que revalorice sus indudables posibilidades espaciales.

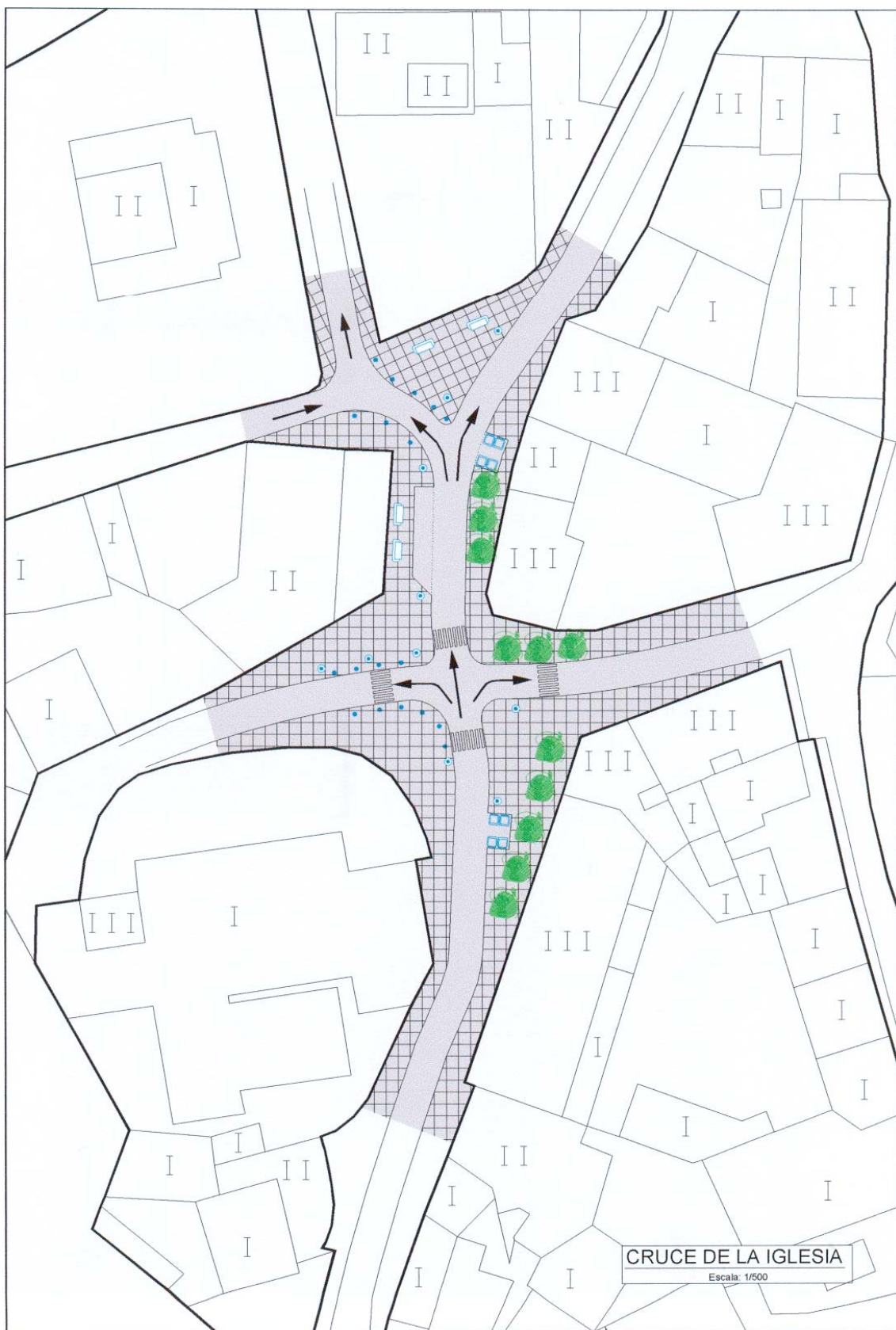
Problemas generales:

Calle sin tratamiento urbano, agresivo y sin valorizar. Parte de su arquitectura tradicional ha sido sustituida por edificación de los años ochenta de pésima calidad. La superficie de ensanche está convertida en estacionamiento de vehículos y en parada de autobús. Consecuentemente, tampoco presenta un tratamiento adecuado de iluminación ni de equipamientos.

Propuesta de intervención:

- Reurbanizar el espacio urbano con un tratamiento adecuado de los pavimentos diferenciando entre la vía de rodadura y el área peatonal con cambios de texturas y materiales.
- Revalorizar el atrio de la iglesia con un tratamiento de su entorno adecuado.
- Reestructurar la edificación fuera de ordenación frente a la iglesia conforme a los parámetros establecidos en el PO 7. Reestructurar los rótulos comerciales y los toldos existentes conforme a las ordenanzas del casco.

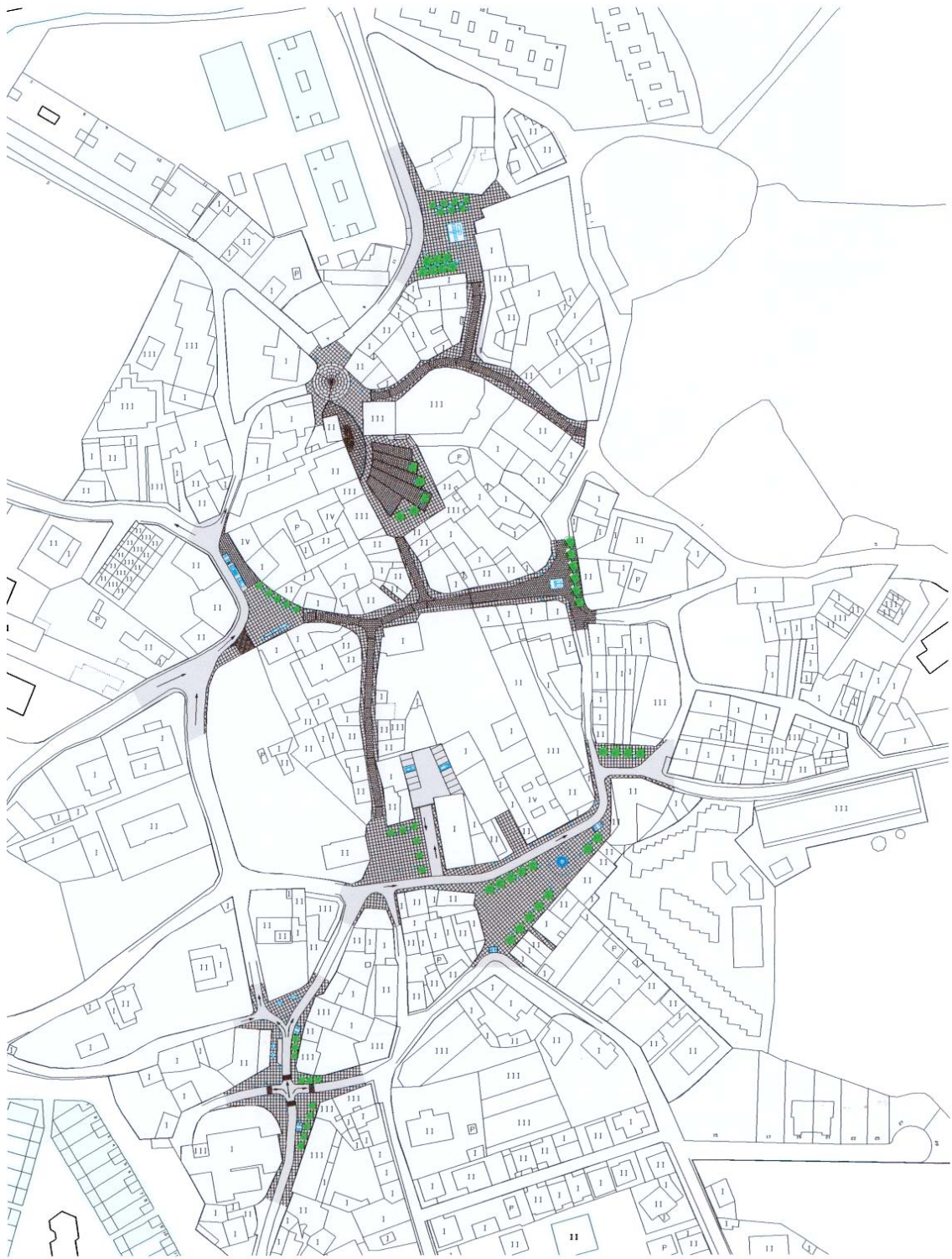
- Soterrado del cableado eléctrico y mejora de las infraestructuras
- Proyecto integral de Iluminación y de equipamientos urbanos. Bancos y papeleras



- **Ejes peatonales**

La secuencia de espacios urbanos recuperados deberá conectarse, a través de un tratamiento adecuado de las calles convertidas en ejes peatonales (sector de la calle Libertad entre la calle Cacera de la Villa y la calle Anacleto López, sector de la calle Anacleto López entre el cruce del Álamo y el cruce con la calle San Blas, y la calle del Norte). Las calles recibirán el mismo tratamiento planteado en los proyectos del cruce de las calles Anacleto López y San Blas y la salida de la plaza de la Constitución (diferenciación de un área central de adoquín para la rodadura selectiva y laterales del mismo material en mayor sección).

En su conjunto (plazas y ejes peatonales propuestos) afectarán a una superficie de aproximadamente 13.700 m².



IV.8. Equipamientos: Proyectos Piloto de Intervención

Con el doble objetivo de cubrir el déficit evidente de equipamientos culturales y colectivos que padece el Casco Antiguo en relación con el resto del municipio, y potenciar la restauración de algunos de los edificios singulares más emblemáticos del casco, se plantean las siguientes propuestas de rehabilitación, con usos destinados a equipamientos. El Ayuntamiento adquirirá los inmuebles mediante expropiación.

- Edificio existente en la calle Libertad n^{os} 10 y 12

Se trata 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.

- Calle Concejo 1

Se trata de un pequeño edificio de piedra de una planta más semisótano, con escalera de piedra exterior, según la tipología característica del Casco Antiguo, detrás de la Piedra del Concejo, que por su especial localización sería lugar indicado para oficinas de información al ciudadano, turismo, etc.



Edificio C/Libertad n^o
10-12



Edificio C/Concejo nº 1

IV. 9. Planos de Propuestas y Ordenación

Las Propuestas y la Ordenación referida han quedado recogidas en los siguientes planos:

Ordenación

- 24-O ámbito propuesto.
- 25-O Edificios catalogados.
- 26-O Zonificación y usos del suelo
- 27-O Alturas permitidas.
- 28-O Alineaciones y rasantes.
- 29-O Unidades de Ejecución

Propuestas

- 30-P Ordenación del tráfico, peatonalización y estacionamientos
- 31-P Proyectos piloto de intervención

V. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

V.1. Propuestas de Intervención: Estudio Económico Financiero de las Propuestas.

1. Plaza Norte.

Superficies de actuación:

Espacio urbano: 1.469 m².

Superficie media de fachadas a intervenir (fachada norte existente):

235 ml x II = 1.410 m².

Costes orientativos de la intervención:

Actuación en infraestructuras eléctricas:	9.016 €
Intervención en el espacio urbano:	
1.469m ² . x108,18 €/m ²	158.916 €
Reparación de fachadas (limpieza de las existentes)	
1.410 m ² . x 30,5 €/m ² .	42.371 €

Total coste de intervención obra proyecto 1	210.303 €

2. Plaza de La Constitución.

Superficies de actuación:

Espacio urbano: 1.838 m².

Superficie media de fachadas a intervenir :

269 ml. x II = 1.614 m².

Costes orientativos de la intervención:

Actuación en infraestructuras:	11.172 €
Intervención en el espacio urbano:	
1.838 m ² x108,18 €/m ²	198.835 €
Reparación de fachadas (limpieza de las existentes)	
1.614 m ² x 30,5 €/m ²	48.501 €

Total coste de intervención obra proyecto 2	258.508 €

3. Cruce del Caño (calles Anacleto López y San Blas).

Superficies de actuación:

Espacio urbano: 1.098 m².
Superficie media de fachadas a intervenir
207 ml x II = 1.242 m².

Costes orientativos de la intervención:

Actuación en infraestructuras:	5.662 €
Intervención en el espacio urbano:	
1.469m ² x 108,18 €/m ²	118.782 €
Reparación de fachadas	
1242 m ² x 30,5 €/m ²	37.322 €
Total coste de intervención obra proyecto 3	161.766 €

4. Cruce del álamo

Superficies de actuación:

Espacio urbano: 1.408 m².
Superficie media de fachadas a intervenir
230 ml x II = 1.380 m².

Costes orientativos de la intervención:

Actuación en infraestructuras:	7.220 €
Intervención en el espacio urbano:	
1.408 m ² x 108,18 €/m ²	152.317 €
Reparación de fachadas	
1.380 m ² x 30,5 €/m ²	41.469 €
Total coste de intervención obra proyecto 4	201.006 €

5. Secuencia de la Plaza de Los Cuatro Caños.

Superficies de actuación:

Espacio urbano: 4.037m².
Superficie media de fachadas a intervenir
596 ml x II = 3.576 m².

Costes orientativos de la intervención:

Actuación en infraestructuras:	19.772 €
Intervención en el espacio urbano:	
4.037 m ² . x 72,12 €/m ² .	291.148 €
Reparación de fachadas	
3.576 m ² x 30,05 €/m ²	107.459 €
Total coste de intervención obra proyecto 5	418.379 €

6. Plaza de La Iglesia.

Superficies de actuación:

Espacio urbano: 1.776 m².
Superficie media de fachadas a intervenir
286 ml x II = 1.717 m².

Costes orientativos de la intervención:

Actuación en infraestructuras:	9.765 €
Intervención en el espacio urbano:	
1.776 m ² x 108,18 €/m ²	192.128 €
Reparación de fachadas	
1.117 m ² 30,05 €/m ²	51.596 €
Total coste de intervención obra proyecto 6	253.489 €

Ejes peatonales de conexión

Superficies de actuación:

Espacio urbano: 2.067 m².
Superficie media de fachadas a intervenir
618 ml x 6 = 3.708 m².

Costes orientativos de la intervención:

Actuación en infraestructuras:	289.380 €
Intervención en el espacio urbano:	
2.067 m ² x 108,18 €/m ²	223.608 €

Reparación de fachadas 3.708 m ² x 30,05 €/m ²	111.425 €
Total coste de intervención	624.413 €

Propuestas de intervención en espacios urbanos: Estudio Económico

	Superficie en planta m2	Coste unitario de intervención €/m2	Coste total por intervención en planta	Superficie de fachadas m2	Coste unitario de intervención €/m2	Coste total por intervención en fachadas	Total por Instalación eléctrica €	Total intervención €	Costos varios (proyectos, dirección, levantamientos de estado actual, etc.) 15% €	Coste total de la operación €
1 Plaza Norte	1.469	108,18	158.916	1.410	30,05	42.371	9.016	210.303	31.545	241.848
2 Plaza de la Constitución	1.838	108,18	198.835	1.614	30,05	48.501	11.172	258.508	38.776	297.284
3 Cruce del Caño (Calles Anacleto López y San Blas)	1.098	108,18	118.782	1.242	30,05	37.322	5.662	161.766	24.265	186.031
4 Cruce del Álamo	1.408	108,18	152.317	1.380	30,05	41.469	7.220	201.006	30.151	231.157
5 Secuencia de la Plaza de los Cuatro Caños	4.037	72,12	291.148	3.576	30,05	107.459	19.772	418.379	62.757	481.136
6 Plaza de la Iglesia	1.776	108,18	192.128	1.717	30,05	51.596	9.765	253.489	38.023	291.512
									0	
Ejes peatonales de conexión de plazas	2.067	108,18	223.608	3.708	30,05	111.425	289.380	624.413	93.662	718.075
									TOTAL	2.447.043

Propuestas de intervención en edificación: Estudio Económico

	Superficie edificada m2	Coste unitario de expropiación €/m2	Coste total de expropiación €	Coste unitario de intervención €/m2	Coste total de obra €	Costos varios (proyectos, dirección, levantamien tos de estado actual, etc.) 20 % €	Coste total de intervención €	Coste total de la operación (intervención+ expropiación) €
Libertad 10-12 (edificio 23)	374	421	157.513	1.202	450.038	90.008	540.045	697.559
Calle Concejo 1 (edificio 8)	117	421	49.223	902	105.478	21.096	126.573	175.796
						TOTAL		873.355

Cronograma de Ejecución de Proyectos Piloto		2002												2003												2004											
Id	Nombre de tarea	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A				
1	Plaza Norte																																				
2	Plaza de la Constitución																																				
3	Cruce del Caño (Anacleto López y San Blas)																																				
4	Cruce del Álamo																																				
5	Secuencia de la Plaza de los Cuatro Caños																																				
6	Plaza de la Iglesia																																				
7	Ejes peatonales de conexión (primera fase)																																				
8	Ejes peatonales de conexión (segunda fase)																																				
9	Edificio Calle Libertad 10-12																																				
10	Edificio Calle Concejo 1																																				

Id	Nombre de tarea	2002												2003												2004											
		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A				
1	Plaza Norte																																				
2	Plaza de la Constitución																																				
3	Cruce del Caño (Anacleto López y San Blas)																																				
4	Cruce del Álamo																																				
5	Secuencia de la Plaza de los Cuatro Caños																																				
6	Plaza de la Iglesia																																				
7	Ejes peatonales de conexión (primera fase)																																				
8	Ejes peatonales de conexión (segunda fase)																																				
9	Edificio Calle Libertad 10-12																																				
10	Edificio Calle Concejo 1																																				

Propuestas de intervención en espacios urbanos y edificación: RESERVA PRESUPUESTARIA POR ANUALIDADES			
		espacios públicos	edificios
2002	Plaza de la Constitución	297.284	
	Cruce del Caño	186.031	
	Cruce de El Álamo	231.157	
	Plaza de la Iglesia	291.512	
	Edificio Calle Libertad 10-12		765.064
	Edificio Calle Concejo 1		196.892
		1.005.984	961.956
2003	Plaza Norte	241.848	
	Secuencia de la plaza de los Cuatro Caños	481.136	
	Ejes peatonales (primera fase)	359.038	
	Ejes peatonales (segunda fase)	359.038	
		1.441.059	

V.3. Unidad de gestión

- Oficina de Gestión del Casco Antiguo:

La gestión del Plan Especial necesita de un equipo cualificado de profesionales capaces de verificar la aplicación de sus ordenanzas y recomendaciones y de darle seguimiento a la ejecución según los plazos establecidos del programa de proyectos piloto.

Lo deseable es que sean los propios técnicos municipales, convenientemente informados, los que lleven a cabo la tarea desde la propia institución municipal. Conscientes de los problemas de personal que la creación de una nueva unidad de trabajo acarrea en estos momentos a cualquier ayuntamiento, al menos, con los técnicos existentes se deberá estructurar un equipo mínimo que sea el encargado de la aplicación del Plan Especial.

ANEXOS:

Anexo 1: Censos consultados para el estudio de la población de Collado Villalba

1591 Censo de la Corona de Castilla mandado hacer por Felipe II. Legajo 1301. Dirección General del Tesoro. Archivo de Simancas. Instituto Nacional de Estadística. Madrid 1984.

Collado-Villalba-Alpedrete. Pertenecen a la provincia de Guadalajara

Relación pormenor:

Vecinos	137
Pecheros	134
Hidalgos	000
Clérigos	003

Siglo XVI. Censo de Población de las provincias y Partidos de la Corona de Castilla en el siglo XVI. Por orden del Rey. Madrid Imprenta Real 1829.

“Copiado fielmente del “Libro de Repartimiento que se hizo de los ocho millones (de donativo) en virtud de las averiguaciones que se hicieron de los vecinos del reino en el año 1591 para desde el año 1594 en adelante” el cual se custodia en el Real Archivo de Simancas..

Página 68

Provincia de Guadalajara. Tierra de Buitrago	Collado-Villalba-Alpedrete
17 vecinos	

Aunque esta edición contiene notas comparativas de población de los años 1530-1646-1694, no consta otra cifra por lo que se deduce que no hubo ningún cambio notable.

1712 Censo de población de Campoflorido. Madrid 1985.

“Vecindario General de España”

Página 53 Collado-Villalba-Alpedrete 48 vecinos

Pertenecen a la provincia de Guadalajara

1759 Vecindario de Ensenada. Madrid 1991.

Volumen II.

1763 Descripción de la Provincia de Madrid. Tomás López. Pensionista de su majestad y miembro de la Real Academia de San Fernando.

1772 Descripciones llamadas de El Cardenal Lorenzana. Recogidas por F. Jiménez Gregorio en IAEM tomos 31-32. año 1992.

Descripciones llamadas del cardenal Lorenzana o mejor dicho: “ Respuesta de los curas párrocos al interrogatorio que se les envió por el obispo en 1772 y que se conserva en el Archivo Diocesano de Toledo”

1785 España dividida en Provincias e Intendencias y subdividida en Partidos, Corregimientos, Alcaldías Mayores....Conde de Floridablanca. 22-12-1785.

Página 54 División de la provincia de Guadalajara.

Página 327 Condado de Manzanares de dicho partido (Colmenar Viejo)

Collado-Villalba- S.S. (Señorío secular- Alcalde ordinario de Señorío) Junto a Colmenarejo, Galapagar, Collado Mediano y Guadalix.

1787 Censo de Floridablanca. Instituto Nacional de Estadística. Madrid 1987.

Collado-Villalba

Clasificación por grupos de edades

Edades	Totales	Varones	Mujeres
	257	142	115
Mayores de 7	26	7	19
7-16	43	23	20
16-25	63	42	21
25-40	59	35	24
40-50	30	17	13
Mayores de 50	36	18	18

1768 Censo de la Corona de Castilla del Conde de Aranda

Pgna 327

Características administrativas

Codigo 63

Autoridad AOS (Alcalde ordinario de señorío)

Jurisdicción S:S: (Señorío secular)

Intendencia Gua. (Guadalajara)

Partido CVJ (Colmenar Viejo)

Clasificación de la población por ocupaciones

55 labradores

25 criados

1 cura

1 sacristán

1 beneficiado

1 escribano

4 jornaleros

2 artesanos

169 menores o sin profesión específica

Total 257

1797 Censo de Población de España en el año 1797 executado de Orden del Rey en 1801. Llamado *Censo de Godoy. Edición facsímil 1992.*

No constan pueblos, sólo provincias.

1826 Diccionario Geográfico Estadístico de España y Portugal dedicado al Rey Nuestro Señor. Dr. Sebastián de Miñano. Madrid 1826.

Tomo III

Collado Villalba. V.S. de España. Provincia y partido de Madrid, Arzobispado de Toledo. A.O., 78 vecinos, 315 habitantes 1 parroquia 1 ermita.

Situada a seis leguas de la capital cerca del río Guadarrama; confina con los términos de Moralarzal y Alpedrete. Produce granos, buenos pastos y ganados. Contribuye 7.709 rs. y 12 mrs. Derechos enagenados 1752 rs. 1 mr.

1877. Censo de Población de España. CONDE DE TORENO
Instituto Geográfico y Estadístico. Madrid Mayo 1879.

Residentes presentes				Transeuntes				Residentes ausentes	
Españoles		Extranjeros		Españoles		Extranjeros		Españoles	
Varon	Hemb	Varon	Hemb	Varon	Hemb	Varon	Hemb	Varon	Hem.
289	263	2	1	39	17	6	2	110	17
Tot: 552		Total 3		Total 56		Total 8		Total 17	

Población de hecho : Varones 336
 Hembras 283
 Totales 619

1886 JUAN MARIANA Y SANZ. Diccionario Geográfico de España. Valencia 1886

Collado-Villalba: Villa de la provincia de Madrid con 175 vecinos y 572 habitantes. Tiene estación telégrafo limitado abierta solamente cuando la corte permanece en San Ildefonso.

Estación de ferrocarril con servicio telegráfico limitado.

Dos carretas generales, dos escuelas públicas y un párroco. Diócesis de Madrid.

Produce trigo, centeno, cebada y algarrobas. Industria cantera de piedra de construcción para Madrid y cría de ganados.

Pertenece al Juzgado de Colmenar Viejo.

1900 NOMENCLÁTOR de las ciudades, villas, lugares, aldeas y demás entidades de población de España. 31 de diciembre de 1900

Tomo II Provincia de Madrid página 8

				Número de Edificios			Totales			Población	
		Viviendas Habitadas Sin Ha		1 piso	2 pisos	3 pisos	Edifi.	Alber g.	Edificio	De hecho	De Derech o
Collado Villalba Villa	2150	170	5	159	16	0	175	0	175	564	523
Estación Ferrocarril barrio	2150	144	1	116	29	0	145	0	145	573	339
La Jabonería barrio	500	12	1	9	3	0	12	0	12	55	44
Grupos diseminados..No excede	500	2	1	2	0	0	2	0	2	9	9
Excede	500	28	3	26	5	0	31	0	31	125	106
Totales		356	9	312	53	0	365	0	365	1326	1019

1912 ENCICLOPEDIA. Espasa Calpe. Madrid 1912

Tomo 14 Página 454

Collado-Villalba:-Municipio de 365 edificios con 1326 habitantes . Villa y dos barrios y casas aisladas

	Km.	Edificios	Habitantes
Collado Villalba, Villa	2,1	175	564
Estación de Ferrocarril, Barrio	---	145	573
La Jabonería, barrio de	0,5	12	55
Diseminados	---	33	134

Corresponde a la provincia de Madrid, P.J. de San Lorenzo de El Escorial, terreno montuoso y quebrado. Río Guadarrama discurre por su término con poco beneficio para sus tierras. Canteras de piedra de construcción.
Buen clima -veraneo muy frecuentado. Tiene estación de ferrocarril Madrid-Hendaya y Villalba-Medina del Campo por Segovia.

1921 HISTORIA DE MADRID Y DE LOS PUEBLOS DE SU PROVINCIA. Juan Ortega Rubio. Madrid Imprenta Municipal 1921.

Tomo II págn. 259

Fundóse Collado-Villalba en el siglo XIII en su origen eran una cuantas chozas de pastores que adquirirían mayor número de habitantes en tiempos de Felipe II cuando la corte se trasladada a Madrid.

Algunos hoteles de tránsito den la carretera de Segovia-Valladolid.

14 Km. A El Escorial y 40 Km. A Madrid.

Estación nudo para Segovia-Medina del Campo y estación para Madrid-Hendaya

1728 habitantes de hecho y 1716 de derecho

Iglesia parroquial de Nuestra Señora del Enebral

Y ermita de San Sebastián

Escuela primaria 1 de niños y 2 de niñas en locales poco higiénicos.

Confina el término...

Río Guadarrama y algunos menores

Produce centeno, trigo y cebada

Ganado lanar, cabrío y vacuno

Colmenas, montes de caza, conejos y liebres y perdices. Río pesca, barbos y anguilas.

La mayor parte de los vecinos se dedica a la cantería

Estación de ferrocarril que ha dado lugar a un núcleo agregado de 524 habitantes

El párroco de la iglesia rural de 1ª clase dedicada a Sanísima Trinidad es el regente de Alpedrete.

1940 Claveros-Lliriet

Diccionario Corográfico. Instituto Nacional de Estadística. Presidencia de Gobierno. Madrid

Tomo II

Municipio de Collado Villalba:

Extensión 25,77 Km²
Partido Judicial San Lorenzo de El Escorial
Provincia de Madrid
Diócesis de Alcalá
Comunicaciones: Estafeta, Telégrafo
Población: De Derecho 2785
 De Hecho: 2584

1957 M. Pereda. Diccionario Geográfico de España. Barcelona 1957.

Collado-Villalba. Villa de Madrid 3.500 habitantes
En estos momentos Guadarrama tiene 1.800 y Galapagar 1900
Moralzarzal no consta y Alpedrete tampoco.

**1958 Diccionario Geográfico de España. Ediciones Movimiento. Madrid 1958.
Tomo 8**

Collado-Villalba

Municipio y villa de Madrid. Partido judicial de S. Lorenzo de El Escorial. A 38 KM.
De la capital y a 12 de la cabeza de partido.
917 m. De altitud. Ext. 25, 77 Km
Río Guadarrama con su afluente el Poveda y el de los Llanos y otros. Agua corriente,
pozos y aljibes.
Actividad la agricultura ganado y algo de cereal y huerta
Canteras y minas seis canteras de granito
Industria y comercio, herrero y constructores de carros.
Sociedad Belga de Pinares de El Paular, depósito de madera.
Importante nudo ferroviario de la línea del norte que bifurca en Villalba para Medina
del Campo. Y desviación de la carretera de la Coruña para La Granja y Segovia.
Población en gran crecimiento.
1900 1326 habitantes
1955 4214
1950 964 villa
 resto colonia de la Estación
El pueblo tiene 286 edificaciones de viviendas y 16 para otros usos
Desarrollo de hoteles para veraneantes.
La Estación a 0,6 Km. del pueblo
En compacto 2477 habitantes. 644 edificios de vivienda y 41 se deben a otros usos
Diseminados 4 viviendas y 8 otros usos.

Anexo 2: ESTADÍSTICAS

SUPERFICIE DE PARCELAS		
	Uds	%
Menores de 100 m2	67	23,9%
Entre 100 y 200 m2	76	27,1%
Entre 200 y 500 m2	73	26,1%
Entre 500 y 1000 m2	25	8,9%
Mayores de 1000 m2	39	13,9%
EDIFICABILIDAD		
	Uds	%
Porcentaje 0%	27	9,6%
Menores del 20%	12	4,3%
Entre 20 y 50%	56	20,0%
Entre 50 y 100%	79	28,2%
Igual a 100%	27	9,6%
Mayores del 100%	79	28,2%

COLADO - VILLALBA CASCO HISTORICO

POBLACIÓN

NM	Manzana	Contar
11	60015	94
6	61025	40
12	61992	6
13	62005	18
7	62011	
8	62014	30
5	62021	
29	62973	
24	62980	6
25	62984	49
23	62988	
21	62990	6
20	62994	12
22	62996	3
14	63000	87
15	63003	17
10	63014	3
9	63017	13
2	63021	7
3	63025	19
4	63026	8
1	63028	
27	63972	132
28	63976	26
26	63981	131
19	63997	10
16	64003	63
17	64005	22
18	64994	74
	TOTAL	876

SEXO

NM	Manzana	SEXO 1	SEXO 6
11	60015	53	41
6	61025	18	22
12	61992	3	3
13	62005	9	9
7	62011		
8	62014	9	21
5	62021		
29	62973		
24	62980	4	2
25	62984	22	27
23	62988		
21	62990	4	2
20	62994	6	6
22	62996	1	2
14	63000	45	42
15	63003	9	8
10	63014	2	1
9	63017	7	6
2	63021	3	4
3	63025	8	11
4	63026	5	3
1	63028		
27	63972	76	56
28	63976	11	15
26	63981	63	68
19	63997	6	4
16	64003	24	39
17	64005	9	13
18	64994	34	40
	TOTAL	431	445

DENSIDAD Hab/Ha

NM	Manzana	Superficie	Densidad
11	60015	10.112	93,0
6	61025	4.303	93,0
12	61992	9.776	6,1
13	62005	5.971	30,1
7	62011	1.082	
8	62014	4.255	70,5
5	62021	599	
29	62973	1.630	
24	62980	1.736	34,6
25	62984	5.903	83,0
23	62988	1.584	
21	62990	1.156	51,9
20	62994	1.867	64,3
22	62996	2.911	10,3
14	63000	7.955	109,4
15	63003	1.648	103,2
10	63014	2.000	15,0
9	63017	4.684	27,8
2	63021	423	165,5
3	63025	3.580	53,1
4	63026	1.475	54,2
1	63028	1.965	
27	63972	16.502	80,0
28	63976	3.741	69,5
26	63981	6.497	201,6
19	63997	1.267	78,9
16	64003	6.369	98,9
17	64005	1.905	115,5
18	64994	18.561	39,9
	TOTAL	131.457	66,6

COLADO - VILLALBA CASCO HISTORICO

DISTRIBUCIÓN POR EDADES

NIM	Manzana	< 0 a 20	> 20 y <= 40	> 40 y < 65	>= 65
11	60015	17	42	24	11
6	61025	6	20	9	5
12	61992	2	1	1	2
13	62005	6	7	2	3
7	62011				
8	62014	3	8	5	14
5	62021				
29	62973				
24	62980			2	4
25	62984	4	10	16	19
23	62988				
21	62990		1	3	2
20	62994	2	3	3	4
22	62996	1	1	1	
14	63000	13	28	27	19
15	63003	3	7	3	4
10	63014			1	2
9	63017	2	4	2	5
2	63021	1	3	3	
3	63025	8	8		3
4	63026	1	2	2	3
1	63028				
27	63972	32	54	33	13
28	63976	5	7	6	8
26	63981	30	62	19	20
19	63997	2	4	3	1
16	64003	9	39	7	8
17	64005	2	7	4	9
18	64994	18	33	16	7
	TOTAL	167	351	192	166

EDAD MEDIA

NIM	Manzana	Edad Media
11	60015	36,7
6	61025	35,8
12	61992	40,7
13	62005	36,0
7	62011	
8	62014	57,6
5	62021	
29	62973	
24	62980	72,7
25	62984	53,8
23	62988	
21	62990	58,5
20	62994	50,3
22	62996	31,0
14	63000	43,1
15	63003	44,6
10	63014	69,3
9	63017	48,2
2	63021	33,3
3	63025	32,5
4	63026	52,5
1	63028	
27	63972	34,3
28	63976	44,2
26	63981	35,6
19	63997	33,8
16	64003	35,7
17	64005	51,5
18	64994	34,3
	Edad Media	39,7

Total Fichas 58

Total Fichas 58

Total Fichas 58

COLLADO - CASCO HISTÓRICO
ESTADÍSTICAS - I

Total Fichas 58

<u>CARP.EXTERIOR</u> <u>VENTANAS</u>	<u>P.B.</u>	<u>ESTADO</u>			<u>P.1ª.</u>	<u>ESTADO</u>		
Madera	43 70,5%	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	14 56,0%	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>
Metálicas pintada	5 8,2%	2 40,0%	3 60,0%	0 0,0%	4 16,0%	2 50,0%	2 50,0%	0 0,0%
Aluminio y otras	13 21,3%	12 92,3%	1 7,7%	0 0,0%	7 28,0%	6 85,7%	0 0,0%	1 14,3%
<u>CARP.EXTERIOR</u> <u>CONT.VENTANAS</u>	<u>P.B.</u>	<u>ESTADO</u>			<u>P.1ª.</u>	<u>ESTADO</u>		
Madera	24 54,5%	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	12 52,2%	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>
Metál.chapa pintada	20 45,5%	15 75,0%	5 25,0%	0 0,0%	11 47,8%	7 63,6%	4 36,4%	0 0,0%
<u>JAMB./DINTELES</u> <u>HUEC.FACHADA</u>	<u>P.B.</u>	<u>ESTADO</u>			<u>P.1ª.</u>	<u>ESTADO</u>		
Piedra de Granito de una pieza	46 88,5%	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	14 63,6%	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>
Piedra de Granito en Sillares y Dovelas	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%
Rec.aparejo Ladrillo dibujos Meomudéjares	6 11,5%	3 50,0%	3 50,0%	0 0,0%	8 36,4%	5 62,5%	3 37,5%	0 0,0%
<u>REJERÍA</u>	<u>P.B.</u>	<u>ESTADO</u>			<u>P.1ª.</u>	<u>ESTADO</u>		
De huecos	33 94,3%	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	4 21,1%	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>
De balcones	2 5,7%	2 100,0	0 0,0%	0 0,0%	15 78,9%	10 66,7%	4 26,7%	1 6,7%

COLLADO - CASCO HISTÓRICO

ESTADÍSTICAS - I

Total Fichas 58

<u>FACHADAS</u>	<u>P.B.</u>	<u>ESTADO</u>			<u>P.1ª</u>	<u>ESTADO</u>		
		<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>		<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>
Mampostería de piedra acabado visto	40 72,7%	23 57,5%	16 40,0%	1 2,5%	18 66,7%	10 55,6%	8 44,4%	0 0,0%
Acabado enlucido y pintado	10 18,2%	8 80,0%	2 20,0%	0 0,0%	8 29,6%	6 75,0%	2 25,0%	0 0,0%
Mampostería de piedra vista y Ladrillo visto	2 3,6%	1 50,0%	1 50,0%	0 0,0%	1 3,7%	1 100,0	0 0,0%	0 0,0%
Mampostería de Piedra Encalada	3 5,5%	2 66,7%	1 33,3%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%
<u>CADENAS ESQUINA</u>	<u>P.B.</u>	<u>ESTADO</u>			<u>P.1ª</u>	<u>ESTADO</u>		
		<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>		<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>
Sillería de Piedra	43 93,5%	39 90,7%	3 7,0%	1 2,3%	20 90,9%	20 100,0	0 0,0%	0 0,0%
Aparejo de ladrillo	3 6,5%	3 100,0	0 0,0%	0 0,0%	2 9,1%	2 100,0	0 0,0%	0 0,0%

COLLADO - CASCO HISTÓRICO

ESTADÍSTICAS - II

Total Fichas **58**

<u>CUBIERTA</u>		<u>ESTADO</u>			
		<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	
Inclinada de Teja cerámica plana	32 58,2%	15 46,9%	13 40,6%	4 12,5%	
Inclinada de Teja cerámica curva	23 41,8%	8 34,8%	8 34,8%	7 30,4%	
Inclinada de Pizarra	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	

<u>ALEROS</u>		<u>ESTADO</u>			
		<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	
Madera	27 48,2%	8 29,6%	12 44,4%	7 25,9%	
Aparejo de Ladrillo	29 51,8%	14 48,3%	10 34,5%	5 17,2%	

<u>ESCALERAS EXTERIORES</u>		<u>ESTADO</u>			
		<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	
Piedra	25 73,5%	23 92,0%	2 8,0%	0 0,0%	
Fábrica	8 23,5%	3 37,5%	5 62,5%	0 0,0%	
Metálicas	1 2,9%	1 100,0	0 0,0%	0 0,0%	

<u>CERRAMIENTOS PARCELA</u>		<u>ESTADO</u>			
		<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	
Muro continuo Mamp. enlucido y pintado	5 7,4%	2 40,0%	3 60,0%	0 0,0%	
Muro continuo Mamp.enlucido	2 2,9%	1 50,0%	1 50,0%	0 0,0%	
Muro continuo Mamp.vista	28 41,2%	11 39,3%	15 53,6%	2 7,1%	
Muro fragmentado	4 5,9%	1 25,0%	2 50,0%	1 25,0%	
Pilastras Mampostería o Ladrillo enlucido					
Cancela de Rejería	29 42,6%	11 37,9%	11 37,9%	7 24,1%	

COLLADO - CASCO HISTÓRICO

ESTADÍSTICAS - II

Total Fichas **58**

<u>ESPACIOS VERDES</u>		<u>ESTADO</u>			
		<u>BUENO</u>		<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>
Pavimentados o Aterrados	44 47,3%	23 52,3%		12 27,3%	9 20,5%
Arbolados	37 39,8%	21 56,8%		15 40,5%	1 2,7%
Jardinería	12 12,9%	5 41,7%		6 50,0%	1 8,3%

COLLADO - CASCO HISTÓRICO

ESTADÍSTICAS - III

Total Fichas 58

SUPERFICIE PARCELAS M2

Sin Superficie	2	3,4%
Menores de 200 M2	17	29,3%
Entre 200 y 500 M2	17	29,3%
Entre 500 y 1.000 M2	7	12,1%
Mayores de 1.000 M2	15	25,9%

OCUPACION PARCELAS %

Sin Porcentaje	3	5,2%
Menores de 20%	10	17,2%
Entre 20% y 50%	20	34,5%
Entre 50% y 100%	19	32,8%
Igual a 100%	6	10,3%

FRENTE PARCELAS M.

Menos de 10 M.	23	39,7%
Entre 10 y 15 M.	21	36,2%
Entre 15 y 20 M.	11	19,0%
Más de 20 M.	3	5,2%

FONDO PARCELAS M.

Menos de 10 M.	28	48,3%
Entre 10 y 15 M.	15	25,9%
Entre 15 y 20 M.	9	15,5%
Más de 20 M.	6	10,3%

ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN

<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>
34 59,6%	20 35,1%	3 5,3%