

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA COLONIA
EL TOMILLAR EN COLLADO VILLALBA**

Tomo I

Memoria General: Información, Diagnóstico, Ordenación y
Propuestas

Mayo 2002

Arquitectura. Urbanismo. Cooperación. S.L

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA COLONIA EL TOMILLAR EN COLLADO VILLALBA

ARQUITECTURA. URBANISMO. COOPERACIÓN. S.L.

Equipo de trabajo:

María Luisa Cerrillos	Arquitecto
Rafael Fontes	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

ÍNDICE

MEMORIA GENERAL

I.	ANTECEDENTES	1
I.1.	Aproximación al ámbito del trabajo: Collado Villalba. Geografía, demografía, economía.	1
I.2.	El Planeamiento vigente y sus efectos: El Plan General	5
-	El Catálogo vigente hasta la aprobación del Plan Especial de El Tomillar.	7
	Papel futuro de la Colonia El Tomillar	7
II.	INFORMACIÓN	12
II.1.	Evolución Histórica: Los orígenes de la Colonia El Tomillar. La Colonia. Tipologías: estudio general. Urbanismo	12
-	Antecedentes de la Colonia	15
-	El tren	15
-	Zona de predominio residencial	16
-	La colonia	21
	Tipologías: estudio general	26
	Urbanismo	27
II.2.	La población: Residentes y usuarios de la Colonia El Tomillar	29
II.3.	La edificación y la estructura urbana	31
-	Fichas de levantamiento de información de la edificación	31
-	Fichas de información de la estructura urbana	31
-	Planos de Información de la edificación y la estructura urbana.	39
II.4.	Los equipamientos	56
II.5.	Las redes generales de infraestructuras	56
II.6.	La accesibilidad y las comunicaciones de la Colonia	56
III.	DIAGNOSTICO	56
III.1.	La Configuración espacial de la Colonia El Tomillar	56
-	La traza urbana	57
-	La parcelación	58
-	La forma de ocupación del suelo	59

La forma de las parcelas	59
- El espacio público	60
- El entorno próximo. Los bordes urbanos	60
III.2. La edificación tradicional	61
La edificación	61
- Tipologías	61
Estudio de algunos edificios concretos para los que se ha encontrado documentación	63
- Los materiales de construcción y el estado de la edificación	71
III.3 La población	75
III.4. Planos de Diagnóstico	75
III.5. Estado de conservación y vigencia de las redes.	83
III.6. Accesibilidad y vialidad.	86
III.7. Equipamientos y servicios urbanos	86
III.8. Áreas de oportunidad	86
IV. PROPUESTAS	88
IV.1. Edificación protegida	88
- Nuevo Catálogo de la edificación y ordenanzas particularizadas para cada finca protegida	88
- Nuevas Ordenanzas de Protección:	92
Criterios Generales. Texto articulado. Fichas de Ordenación por manzana y Fichas individuales de Ordenanza de la edificación catalogada	92
IV.2. Ámbitos de Ordenación.	96
- Zonificación propuesta:	96
- Unidades de Ejecución en el ámbito de protección:	101
Criterios de ordenación	
IV.3. Alturas propuestas	112
IV.4. Alineaciones y Rasantes	112
IV.5. Propuestas de reordenación del tráfico	115
IV.6. Propuesta de mejora de los espacios urbanos existentes: Proyectos piloto de intervención.	117
IV.7. Equipamientos: Proyectos Piloto de Intervención	119
V. PROGRAMA DE EJECUCIÓN	119
V.1. Propuestas de Intervención: Estudio Económico Financiero de las Propuestas.	119

V.2.	Cronograma de ejecución	120
V.3.	Unidad de gestión	121
-	Oficina de Gestión del Casco Antiguo:	121

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA COLONIA EL TOMILLAR EN COLLADO VILLALBA

MEMORIA GENERAL:

I. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación de Collado Villalba, establece la necesidad de redactar una serie de Planes Especiales, entre los que se encuentra el de la Colonia El Tomillar. 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).

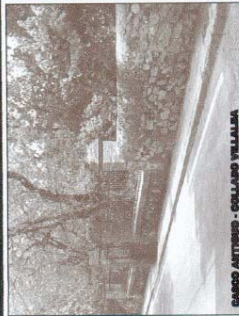
“El pueblo” de Collado Villalba, se encuentra situado en el centro del collado que forman el monte-isla de Cabeza Mediana (1.331 m) y la vertiente oeste de la estribación de los Serrejones o Sierra del Hoyo de Manzanares, con su pico de Canto Astial (1.376 m) y su ramal de 926 m. donde se ubica el edificio 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, y 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. Además se convierte 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.).

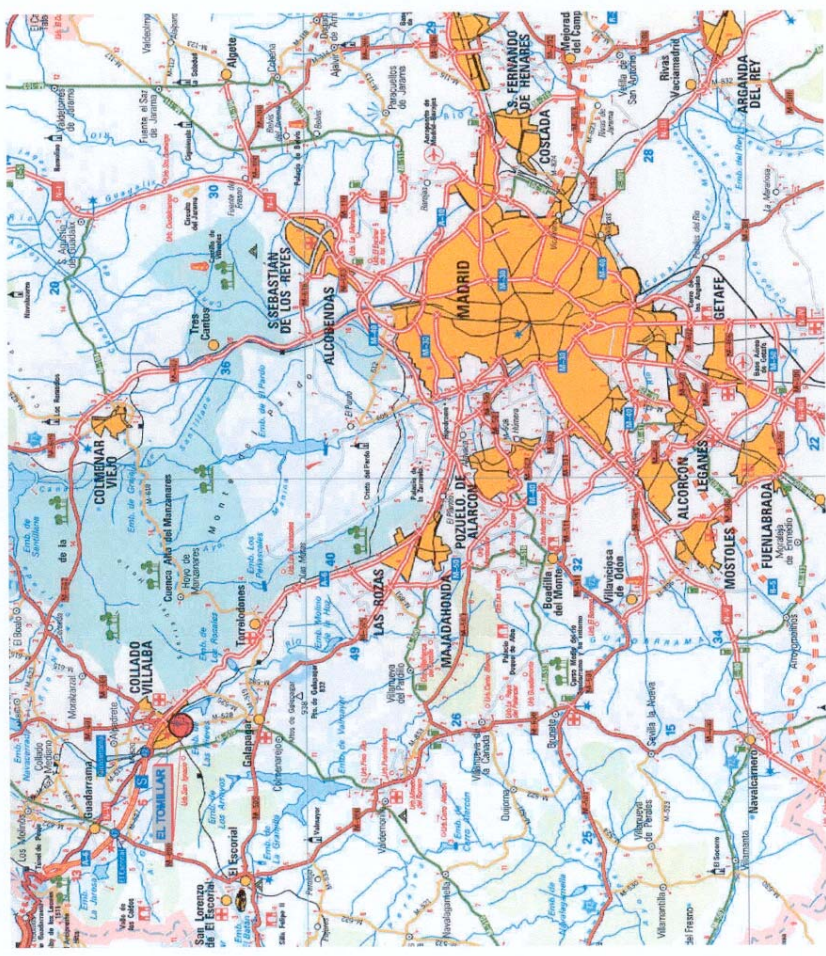
El término municipio se encuentra seccionado en dos mitades físicamente diferenciadas y segregadas por la autopista (el núcleo central original del asentamiento en la margen derecha de la autopista desde Madrid, y el núcleo del XIX, en el entorno de la estación del ferrocarril y la Calle Real), en el que se encuentra la Colonia del Tomillar, de forma que se puede hablar de dos asentamientos con características y funciones distintas entre sí..



CAJERO AUTOMÁTICO - COLLADO VILLALBA

LEGENDA

● COLLADO VILLALBA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
CAJERO AUTOMÁTICO - COLLADO VILLALBA

EXCELENTEMA AYUNTAMIENTO DE
COLLADO VILLALBA

PLANO DE SITUACIÓN

a.c. ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Escala	1:500
Proyecto	01-14
Revisión	01-14
Fecha	01-14

I.2 El planeamiento vigente y sus efectos en El Tomillar: El Plan General.

El plan general establece la necesidad de redacción de un Plan Especial en el ámbito de la Colonia de El Tomillar, con el objetivo de “Preservar el valor histórico local, cultural y ambiental de la Colonia del Tomillar. Analizar y establecer en detalle las condiciones de protección de edificios y jardines; señalar la forma de urbanización de sus calles y servicios; determinar las posibilidades de segregación de parcelas”, y completar el Catálogo de Edificios Protegidos, teniendo en cuenta las instrucciones que se señalan en las Condiciones Específicas de Ejecución en la Ficha del P.G..

Respecto a las Ordenanzas de aplicación, el P.G. determina lo siguiente:

“UN 3 ó UN 2 con las limitaciones que establezca el Plan Especial para preservar los valores ambientales y arquitectónicos tradicionales. Las nuevas condiciones volumétricas de parcela no podrán en ningún caso aumentar las establecidas por el Plan General en este ámbito.. El Plan Especial podrá aumentar la densidad residencial hasta la correspondiente a UN 2, y podrá variar las “condiciones de protección de barrios de colonias” establecidas para este ámbito en el Catálogo de Catálogo de Bienes e Inmuebles Protegidos del Plan General, siempre que con ello demuestre que se mejoran las condiciones de protección de los elementos catalogados o que se cataloguen. Los edificios señalados con un círculo en la ficha del PE se han de considerar en el Plan General transitoria y cautelarmente catalogados. El Plan Especial, en su revisión, podrá proponer otro tratamiento de dichos edificios señalado con círculo, incluso su descatalogación, si se justifica pormenorizadamente”.

Respecto a las condiciones específicas de ejecución, el P.G. establece que “El Plan Especial de Protección de la Colonia El Tomillar podrá tramitarse como parte del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo; o también como parte de un Plan Especial de Protección de Colonias.El Plan Especial incluirá una Revisión del Catálogo de Edificios Protegidos en su ámbito, tanto de las condiciones particulares de los elementos ya catalogados, incluyendo la de sus parcelas respectivas, como la posible inclusión de otros elementos en el Catálogo, y en tal caso, las condiciones de catalogación. Al menos habrá de justificar el tratamiento de los edificios que se señalan con un círculo en la delimitación anexa a esta Ficha”.

Respecto a las Ordenanzas de aplicación en la Colonia El Tomillar, el P.G. establece:

“COLONIA DEL TOMILLAR”

Comprende el ámbito señalado en el gráfico adjunto, articulado en torno a la calle Marcelo Martín Bravo, y abarcando hasta el borde oeste de la carretera a Galapagar, con las exclusiones que se señalan. La Ordenanza de aplicación es la señalada en los Planos de Ordenación de la Serie nº 2.

Se protegerán los siguientes elementos, con las condiciones que se citan.

1. Disposición en parcela

Se mantendrá en su envolvente exterior completo, la edificación principal que responda a las características que siguen: paramentos en piedra con huecos y esquinas de paramentos recercadas ladrillo, dinteles a sardinell, y cubierta de teja plana a cuatro aguas.

En aquellas parcelas cuya edificación actual responda a estas características, la nueva edificación que dispusiera de aprovechamiento suficiente por aplicación de la Ordenanza correspondiente, mantendrá la parcelación original, y podrá levantarse ampliando la edificación existente, o bien sobre planta exenta con un retranqueo mínimo de 8,00 metros de la original existente.

2. Fachadas

Se conservarán las fachadas construidas en piedra, los aparejos de ladrillo en aleros, esquinas, divisorios de paramentos, jambas y dinteles.

En paramentos de nueva construcción, se podrá optar por piedra del lugar, o por enfoscado pintado en blanco o en tonos crema. El ladrillo visto sólo será utilizado como motivo de decoración.

Los huecos existentes se mantendrán en su proporción actual.

3. Cubiertas

En general, serán a cuatro aguas, con teja plana de tono anaranjado - rojizo.

En cubierta no se admiten buhardas ni terrazas de ningún tipo, pero sí huecos acristalados.

4. Cerramientos

Se respetarán los cerramientos existentes en piedra o en ladrillo. Los nuevos cerramientos serán también en piedra del lugar, con libertad para erigir pilastras de ladrillo intermedias.

5. Espacios libres

El arbolado existente en el espacio libre de edificación deberá ser conservado; o alternativamente, trasplantado o replantado con ejemplares de similar porte.

- **Catálogo vigente hasta la aprobación del Plan Especial de El Tomillar.**

El Plan General cataloga varios inmuebles de la colonia, mediante fichas en las que se establecen determinados grados de protección, 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), estableciendo una serie de condiciones a la edificación, desconectadas de la realidad tipológica. 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 la Colonia con autenticidad y promover su revitalización.

- **Papel futuro de la Colonia El Tomillar**

El valor fundamental de la Colonia es su extraordinaria calidad ambiental, como testimonio de un tipo de urbanismo --la Ciudad Jardín--, que a su vez refleja la “mentalidad clorofílica” de un periodo que se extiende desde principios de siglo, hasta bien entrados los años 40. Sin embargo es prioritario dar una solución al grave problema que la enorme intensidad de tráfico ferroviario supone para las viviendas situadas junto a la vía, y que, en buena medida las inutiliza para el uso normal de vivienda. Decimos “uso normal de vivienda” porque los gastos que habría que realizar para aislar y acondicionar perfectamente las viviendas excede de las posibilidades

normales de una familia. También hay que dar solución a algunas manzanas al sur de la colonia, junto a los bloques en altura de la calle Ramón Fernández Soler, que quedan en sombra de las edificaciones y por lo tanto es difícil que se desarrollen si no se encuentra una solución específica. En general hay que romper el aislamiento en que se encuentra la colonia, respecto al resto del municipio, propiciando alternativas de uso, compatibles con la residencial que incrementen la presencia de usuarios y residentes, potenciando sus especiales características ambientales.



Cerramiento
s
tradicionales
en una calle
de la Colonia
Edificación
Con traseras
al ferrocarril



II. INFORMACIÓN

II.1 Evolución histórica. Los orígenes de la Colonia El Tomillar. La Colonia. Tipologías: estudio general. Urbanismo

La Colonia de El Tomillar pertenece al término de Collado Villalba¹, que ha formado parte durante mucho tiempo del denominado Real de Manzanares y fueron terrenos colonizados por el hombre desde tiempos prehistóricos.

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).

La Reconquista y la expulsión de los Árabes por Alfonso VII hizo que esta zona se poblara de segovianos que habían contribuido³ ampliamente a su recuperación. En la adjudicación de terrenos reconquistados, esta parte de la sierra se le concedía a Madrid. Los madrileños estaban poco interesados en ocupar la zona pero sí en su explotación⁴. Alfonso X el Sabio (1287) crea un señorío de realengo y a él debemos el nombre de “El Real de Manzanares”.

¹ La parte correspondiente a la historia general del municipio se ha extractado con respecto a la memoria del Plan Especial del Casco, como marco general en que se enclava la colonia.

²VACAS RODRIGUEZ, A. *El Real de Manzanares*. Collado Villalba, 1999.

JOSÉ Vicente Muñoz. *Escudo, Geografía e Historia de Torrelodones*. Diputación Provincial de Madrid. 1980. Página 34 y ss.

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

⁴ ABAD CASTRO, C y LARREN IZQUIERDO, H..*La repoblación cristiana en la provincia de Madrid, los nuevos asentamientos*”. Jornadas de Estudios sobre la provincia de Madrid. Diputación Provincial de Madrid 1980.

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, pasando a sus herederos al mismo tiempo que se 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, Torreloz, 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, y se trataba de terrenos muy transitados ya que se encontraban 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-Villalba.”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 necesidad de materiales de construcción en la capital, tras lo cual se dedicaron más 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

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*.

la capital y porque fue elegido por el mismo rey para emplazar en él los depósitos de nieve que debían abastecer a la ciudad⁸.

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

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.

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

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”.

El crecimiento explosivo de Collado Villalba se genera a partir de la llegada del ferrocarril 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 produce la venta, por parte municipio, de los terrenos en el sitio de Navaluenga 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 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. En estos años comienza el nacimiento de las primeras construcciones en El Tomillar

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 Morzarzal.

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 y en la antigua vía desde el núcleo urbano a Galapagar, El Tomillar. El núcleo antiguo queda relegado por este desarrollo anárquico fuera de él, aunque resulta también afectado.

Los años ochenta traen consigo el ferrocarril Villalba-Segovia en la línea hasta Medina del Campo. Se temía que las nuevas estaciones restaran importancia a la estación de Villalba ya que municipios como Los Molinos, Guadarrama o Alpedrete van a contar con sus propios apeaderos, sin embargo se refuerza como nudo de comunicaciones y trasbordos. para dar paso a hotelitos, centros hosteleros, comercio, en respuesta a la demanda de esta nueva población.

Antecedentes de la Colonia

La Colonia de El Tomillar está situada a la espalda de la estación de ferrocarril y su nacimiento y desarrollo vienen dados, entre otros factores, por la facilidad de comunicación con la capital gracias al tren.

El tren

La antigua estación de ferrocarril (hoy desaparecida)¹¹ surge como estación de la línea férrea Madrid-Irún que se inicia en Valladolid en 1851. El tramo madrileño hasta El Escorial se inaugura en 1861, con el tramo Madrid-El Escorial. Seguía hasta Ávila en 1863 y así fueron construyéndose tramos hasta Francia, llegando a Hendaya en agosto de 1864.

En el trazado se fueron incorporando estaciones y otras líneas trasversales que comunicaban aquellas provincias no incluidas en las grandes líneas que atravesaban el país. Villalba dejó de ser una estación de cierta importancia --era cabecera de línea-- y se convierte en un nudo de ferrocarril. En el año 1888 se inaugura una segunda línea que partía de Villalba y enlazaba con Segovia y Medina del Campo.

Frente a los presagios de los inversores que estimaban que esta nueva línea iba a mermar la importancia de la estación de Villalba favoreciendo las de Segovia o la Granja, esta nueva etapa iba a conceder a Villalba el nexo comarcal de todos los productos de la zona: ganadería, carbón, piedra para construcción, madera, etc., proveniente de pueblos del entorno con estaciones de ferrocarril, El Escorial y Cercedilla, así como de pueblos más al norte y que estaban desprovistos de ferrocarril, los del Real del Manzanares hasta Miraflores de la Sierra. Hay que entender esta peculiaridad no sólo porque la estación fuera centro neurálgico de la zona sino también por la cantidad de terrenos libres en su entorno. Hasta 1911 se transportan las reses bravas desde Colmenar Viejo a través de la estación de Villalba.

Collado-Villalba contó desde 1883 con un ferrocarril independiente de vía estrecha conocido como “tren de la piedra”. Llegaba hasta El Berrocal, tenía 11 Km, y formaba parte de un ambicioso plan para unir Villalba con Segovia pasando por La Granja; no obstante, el trazado de ferrocarril Villalba-Segovia se resolvió sin pasar por La Granja a pesar de que se llegaron a construir dos kilómetros a la salida de La Granja según la proporción que en Versalles tenía la Avenida de París con dimensiones colosales “Como correspondía a la gran cantidad de viajeros que la iban a utilizar”.

Esta productiva vía tenía su propio apeadero y pasaba por lo que hoy es la calle Real, y atravesaba la carretera N-II, como vemos en el plano.

¹¹ Se trataba de un edificio perteneciente a una arquitectura emblemática de estaciones de tren proyectada por el ingeniero francés Alois Heiss. La estación se consideraba de segundo orden y se correspondía con los siguientes elementos: El edificio de viajeros, el abrigo de viajeros(marquesina), andenes, muelles de mercancías, depósitos de agua, el pabellón de enclavamiento, la vivienda del jefe de estación y otras dependencias menores.

Zona de predominio residencial

Los últimos decenios del siglo XIX no sólo trajeron el ferrocarril y su repercusión, activando el comercio, los servicios en general y la implantación de industrias sino algo más impreciso de determinar y es la actitud de los madrileños ante la sierra¹². Se generaliza el deporte de la caza, lo que aproximó a la Sierra a una buena parte de los madrileños de clases acomodadas que fueron los que crearon las primeras generaciones de veraneantes y montañeros.

Desde mediados de siglo se estaban realizando estudios de geólogos y naturalistas sobre la sierra de Guadarrama y su entorno. De los científicos pasó a los educadores, y su representante más conocido Francisco Giner de los Ríos fundador de la Institución Libre de Enseñanza propuso la excursión y la colonia escolar como instrumentos para la enseñanza de ciencias naturales y humanas.¹³ Así nace el alpinismo y con él una multitud de asociaciones¹⁴ que organizan toda clase de itinerarios y excursiones principalmente a Siete Picos, Fuenfría, Peñalara, etc., partiendo de la estación de Villalba.

Se va creando un mito de la montaña, que la convierte en un medio de salud y de cura. La salubridad se convierte en el espejo donde se miran los madrileños y son muy numerosos los artículos aparecidos en las publicaciones de fines de siglo. Todo ello repercute en la creación de sanatorios, residencias y manantiales de salud¹⁵. Nacen colonias más o menos lujosas en parcelaciones de fincas.

¹² Son muchos los artículos que aparecen en las publicaciones como por ejemplo: ..".En la segunda parte llegan a Villalba en tren, pueblo muy favorecido por los habitantes de los madriles"en el río Guadarrama enfocamos un grupo que contempla el curso de las aguas.... FLORETE. *Veraneo en El Escorial*. Nuevo Mundo, 31, agosto, 1898.

¹³ *Historia de las excursiones de la Institución Libre de Enseñanza*. La primera Expedición al Guadarrama con fecha de 14 de Julio de 1883 parten de Madrid a Villalba. Fue dirigida por el propio Giner. Esto también consta en el Boletín de la Institución Libre de Enseñanza. Citado en *La Sierra de Guadarrama*. Antonio Sáez de Miera Coord. Madrid 1992.

¹⁴ Twenty Club, germen del futuro Club alpino Español; Sociedad Gimnástica Española; Irish Sport; Sociedad Peñalara; Eco de Sports; Sociedad para el Estudio de Guadarrama; Los Amigos del campo; La Sociedad Deportiva Excursionista; Deportiva Ferroviaria;

¹⁵ *Guía descriptiva*. Compañía de los Caminos de Hierro de España. Verano de 1913

Pga 5. Villalba- Kilómetro nº 43 de la línea de Madrid a Hendaya. Punto de empalme entre las líneas Madrid-Irún y Villalba-Medina del Campo por Segovia. Y de la vía estrecha de las minas de El Berrocal. También existe una pequeña colonia muy concurrida en verano y varias lindas villas y jardines.

Punto de acceso a los balnearios de la Alameda, Moralarzaral y aguas de Porqueriza.

Existen grandes canteras de piedra granítica en el Berrocal.

Balnearios próximos a Collado-Villalba

La Alameda 9 Km.

La Porqueriza 12 Km

Moralzarzal 10 Km.

Paralelamente a estos enfoques, iba surgiendo lo que a la larga afectaría a la capacidad transformadora del paisaje: el veraneo¹⁶, creador de núcleos estables de viviendas temporales para pasar los fines de semana y los veranos huyendo de los calores de la capital.

Los cantos a la sierra sanadora e higienista tuvieron también su reverso ya que el drenaje deficiente de las tierras de Villalba junto a las de Guadarrama y El Escorial mantenía latente el paludismo en lagunas temporales naturales acrecentadas por el abandono y falta de cultivos de aquellas zonas y por los movimientos de tierras para la construcción el ferrocarril. En los años cuarenta remitió esta enfermedad¹⁷.

Los pueblos serranos se apresuran a captar esta naciente riada de veraneantes dejando otras actividades menos rentables a corto plazo y se estimula la edificación. “Vender la sierra” es un concepto que nace entre los promotores de colonias, los ayuntamientos y las fuerzas vivas locales.

No tardan en surgir voces que advierten del peligro que todo esto suponía, el viejo espíritu alpinista minoritario se lanzó a proteger la Sierra. Se parte de la consideración de que la Sierra es una prolongación de Madrid en un sentido “complementario” no en un sentido “urbanístico”. Estas ideas encontrarían eco en las altas esferas creándose el Parque Natural del Guadarrama por R.O. de junio de 1927.

Desde fines XIX y hasta años 40 las construcciones serían “hoteles con encanto” respondiendo al gusto de alta burguesías del momento, en la que prima una alta dosis de elitismo social. Aunque los materiales serían aquellos del entorno, como el uso masivo de mampostería y sillería de granito en las construcciones, se ve la influencia de los grandes centros de veraneo del norte: torreones, terrazas, miradores, y otros elementos foráneos como pizarras mosaico o hierros forjados, que junto a la jardinería daban al conjunto el aspecto de capricho o de balneario.

En la posguerra se consolida el turismo de cercanías concebido como negocio. Nacen o se colmatan diversas zonas, se hacen segregaciones de antiguas parcelas. Priva la vida al aire libre, pero en realidad se construyen chalets con jardín en una búsqueda de vida natural privatizada y dotada de todo el confort que traen los tiempos. Se trata de una actitud pequeño-burguesa que falsea la vida en la naturaleza. Esta actitud

¹⁶ *Revista El Norte de Madrid* Revista mensual dedicada al fomento y desarrollo de las colonias y pueblos de la Sierra de Guadarrama. Guía de compra, venta y alquiler. Madrid ,1913 n^o1.

Revista Nuevo Mundo .” El veraneo en Villalba” SA del REY, E. 11-8-1906

¹⁷ CONTRERAS POZA, L. *El paludismo en la Sierra*. Cercedilla 1944, N^o 3. cit. por Valenzuela Rubio O. cit pág 260.

“clorofílica” reluce desde el mismo nombre de las colonias o urbanizaciones : Colonia
“El Tomillar”



Chalé de veraneo con esquinas arco y jambas de piedra en estilo serrano



Chalé de veraneo con esquinas recercados y alero de ladrillo con muros de mampostería de piedra

Este pueblo ganadero pasa a ser colonia de verano, la actividad productiva local pasa segundo plano. Sube el comercio en función del número de veraneantes, suben los precios¹⁸, aumenta el servicio de hostelería, se crean puestos de trabajo en el servicio doméstico, hay demanda de profesionales de oficios.

Hasta los años sesenta no se da el *boom* de la segunda residencia, una situación parecida a la anterior pero en la que las viviendas son más asequibles a un público más amplio.

¹⁸ En el comercio se daba la circunstancia dos precios, uno para los habitantes locales y otro para los foráneos.

Respecto al nacimiento de las ciudades dormitorio realmente no afecta a la Colonia de El Tomillar en sí misma pero afecta enormemente a su entorno. La proximidad a la estación de cercanías unido al gran desarrollo industrial de la zona y su consecuente demanda de vivienda ha supuesto la promoción de bloques o adosados en parcelas colindantes a la colonia, que “entierran” las encantadoras villas desfigurando el carácter y la tipología más antigua.

La colonia se ha visto afectada también por las reconstrucciones, divisiones y rehabilitaciones que no han mantenido el respeto debido.

A pesar de todo parece un milagro que se hayan conservado los elementos suficientes para que hoy podamos considerar El Tomillar como un lugar lleno de encanto, un conjunto diferenciador de arquitectura y documento vivo de la historia desde finales del siglo XIX.



Edificación auxiliar de garaje en ladrillo estilo neo mudéjar
Los cerramientos de piedra y el verde son los protagonistas de las calles de la colonia



La colonia

De cómo surge la colonia no tenemos constancia documental. Estamos casi seguros que en el recientemente constituido Archivo Municipal se encuentran los documentos necesarios para establecer un nacimiento y evolución válidos para un estudio certero, pero su organización actual, debido al poco tiempo que lleva funcionando, nos ha permitido tan sólo tener acceso a carpetas de una forma aleatoria. Por eso, nuestros datos documentales se van a referir a la información parcial obtenida y como consecuencia, nuestras conclusiones pueden a pesar de utilizar otros medios de análisis, variar en futuros estudios¹⁹.

Los primeros años de funcionamiento del ferrocarril se observan en el mapa topográfico²⁰ de 1877. Catorce años después de la inauguración de la estación ya se vislumbran algunas edificaciones en el lado sur de la vía y pegados a ella y coincidiendo con el río Guadarrama, estarían situadas entre lo que hoy es Calle de las Mestas y la vía del ferrocarril. El camino antiguo de comunicación entre Collado Villalba y Galapagar pasaba por La Fonda de la Trinidad. Ahora el eje se va a configurar teniendo como punto centralizador la estación. Los caminos que comunican ambos pueblos con la estación pasarán a llamarse Camino de la Estación

¹⁹NOTA: No existen diferencias de concepto en los documentos encontrados referentes a la Colonia de El Tomillar, este término se utiliza raras veces para designar cualquier circunstancia relacionada con la colonia siendo el más común el de Barrio de La Estación.

²⁰ Cartoteca. Ministerio del Ejército. Instituto Geográfico Estadístico. 1877. 1/50.000. San Lorenzo.

el que lleva al pueblo de Collado Villalba y Camino de la Estación de Villalba a Galapagar el que la comunica con este último.

Al otro lado de la vía, es decir, en la estación propiamente dicha aparecen las dependencias y lo que suponemos fondas²¹ y almacenes configurando ya su incipiente plaza.

El desdoblamiento de la vía va a tener consecuencias de gran crecimiento en la zona ya que pasa a ser nudo de comunicaciones. Por las cifras de productos transportados²² nos tenemos que imaginar la zona como un conjunto de corrales para el ganado y almacenes de madera y carbón establecidos sin orden ni concierto, amén de la piedra que traía el tren del Berrocal y que contaba con su propio apeadero. Por otro lado se instalan algunas industrias. Nada hace suponer que la colonia de El Tomillar naciera en estas circunstancias. Más bien y hasta comienzos el siglo XX hay que pensar en este espacio como contenedor de reses o almacenes más que como lugar de veraneo.

Un plano del término municipal de Collado-Villalba²³ confirma nuestra teoría ya que aparecen dos enormes parcelas con cerramientos y algunos edificios contiguos a la vía. La proximidad a la estación facilitara el desarrollo de unas primeras segregaciones de parcelas alineadas en la curva de las vías formando una estructura de peine, y a ambos lados del camino a Galapagar formándose ya una pequeña colonia.²⁴

De 1929 incluimos un plano topográfico²⁵. El número de parcelas ha crecido notablemente, *grosso modo* contabilizamos trece parcelas de desigual tamaño así como algunas construcciones aisladas. Las grandes fincas observadas en el plano anterior han sido divididas por su parte central, dando lugar a un nuevo tramo más corto por el que se atajaba, hasta llegar al paso a nivel que cruzaba a la estación. La parte final del Camino de la Estación de Villalba a Galapagar cambiará su trazado cruzando entre la división de las fincas primigenias. Aparecen también los viarios de las Mestas (antiguo tramo del Camino Villalba Galapagar), la parte baja de la calle Gironi , y la calle de la Cruz.

²¹ MARTÍN PÉREZ. .. “Para hospedaje tan sólo hay una posada y la fonda de la estación..”

²² Las memorias de la Compañía de Ferrocarriles del Norte, contienen estadísticas de todos los productos transportados desde la creación del ferrocarril. Villalba ocupa hasta los años 20 un lugar muy importante en cuanto a cantidades transportadas de madera, carbón, piedra, y ganado.

²³ Plano Municipal de Collado-Villalba. 1877. COPUT. Cartoteca.

²⁴ *Guía Descriptiva*. Compañía de los Caminos de Hierro del Norte de España. Verano 1913. Se trata de una guía turística por las estaciones de tren. En Collado-Villalba: .. “También existe una pequeña colonia muy concurrida en verano y varias y lindas villas y jardines.”

²⁵ Plano Topográfico Catastral de 1929. Ministerio del Ejército. Cartoteca. Escala 1/5000

Mucho más completa y ordenada está la colonia en el plano topográfico de 1935²⁶. En líneas generales contabilizamos unas cuarenta parcelas que están más definidas y alineadas. No existen ya edificaciones sueltas. Se está definiendo la calle Eladio Arana en su tramo sur, quedando vacía la parte más próxima al cruce de la vía del tren al enlazar el paso de la estación con el Camino de los Enebrales. La alineación de parcelas a lo largo de la vía ha creado la calle Marcelo Martín Bravo y ya hay algunas parcelas en su lado opuesto. Es incipiente también la calle del Abedul. La carretera de Galapagar que ya encontrábamos ocupada en el plano anterior aquí aparece con nuevas segregaciones, ya que el número de parcelas se multiplica. El orden con que se nos muestra este plano a pesar de que encontramos parcelas aisladas, nos hace suponer la creación de un plan urbanístico que vaya condicionando las futuras construcciones y que corrija la anarquía anterior.

Si saltamos al plano topográfico de 1963²⁷ aparecen un grupo de edificaciones sin cerramientos ni viales definidos en la zona del paso a la estación y donde confluyen las calles Eladio Aranda, Galapagar y Marcelo Martín Bravo. Sin embargo ha crecido el número de parcelas con vivienda en los tramos finales de Eladio Aranda en ambos lados. Se definen la calle Tomillar y la Vía Norte y algunos tramos de las trasversales Veintinueve de Octubre, Calle del Abedul y Calle Antonio Fernández María.

Unos años después, en 1968, en un plano a escala mayor tan sólo aparecen los viales importantes pero claramente trazados: Carretera de Galapagar, Calle de las Mestas, Calle Gironi, Calle Pedro García Ormaechea y Calle corta de Ormaechea no se vislumbra la Calle de la Cruz; el eje central, la Calle Eladio Arana, La Calle Antonio Fernández María y la calle Veintinueve de Octubre, y las trasversales de El Tomillar y la de Martín Bravo.

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.

²⁶ Plano Topográfico levantado por el Cuerpo de Estado Mayor. 1935. Escala 1/25.000. Ministerio del Ejército. Cartoteca.

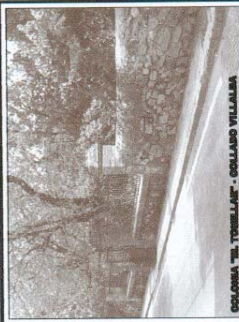
²⁷ Cartografía. Hoja 533. Hoyo de Manzanares. Ministerio del Ejército. Cartoteca. Escala 1/25.000



Cerramiento
alterado con
malla metálica
visible



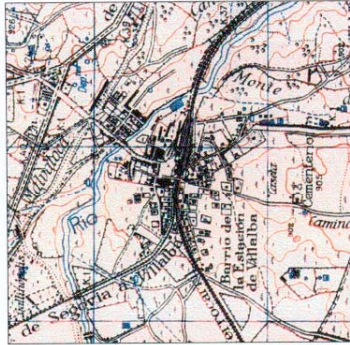
Parcelación,
cerramientos y
edificaciones
alteradas en los
años ochenta



COLONIA "EL TOMILLAR" - COLLADO VELLALEA

1887

1935



1929



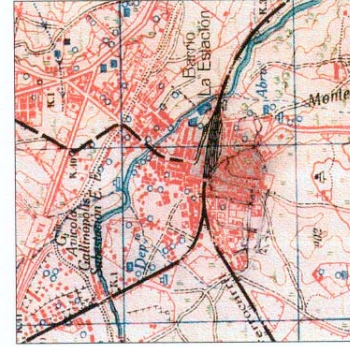
1887



1968



1963



1939



PLAN GENERAL DE ORDENACION	
COLONIA "EL TOMILLAR" - COLLADO VELLALEA	
EXCELENTE AYUNTAMIENTO DE COLLADO VELLALEA	
PLANOS DE EVOLUCION HISTORICA	
A.C. ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACION E.L.	
1887	1935
1929	1963
1939	1968
1987	1987

Tipologías: estudio general

Las primeras construcciones de las que tenemos datos por el mapa topográfico del ejército de 1877 se sitúan paralelas al ferrocarril entre la vía y la calle de las Mestas, en la zona sur de la vía. No se conservan pero nos imaginamos serían una viviendas de carácter agropecuario. Con el desdoblamiento de la estación al pasar a ser cabecera de línea hasta Medina del Campo en los años posteriores al mapa se ampliaron también los terrenos que ocupaba el ferrocarril. Hoy hay varias construcciones modernas y solares. Podemos suponer que serían construcciones agropecuarias del mismo tipo serrano del casco antiguo o en su defecto dependencias agropecuarias con el fin de dar servicio a las actividades agroganaderas de ese entorno.

Dentro de la que consideramos propiamente la colonia se diferencia un primer núcleo más antiguo de construcciones próximas a la vía del ferrocarril configurando lo que después sería la calle Marcel Martín Bravo. No todas las construcciones originales subsisten hoy. En general pervive un conjunto de construcciones compactas y de talante arquitectónico variado en el que combinan referencias cultas con elementos regionalistas o populares. Entre las referencias más cultas, están los edificios de más importancia que sobresalen no sólo por su tamaño sino por los elementos decorativos y cultos que mantienen: miradores preindustriales, grandes ventanas de arcos rebajados, prominentes aleros, ritmos clásicos etc.. .

Paralela a la vía de ferrocarril y configurando la calle Marcelo Martín una trama ordenada de fincas residenciales con patios y jardines síntesis de los diversos discursos arquitectónicos heredados, historicistas y regionalistas, de la propia tradición constructiva tanto próxima como foránea. Especialmente neo mudéjares donde destacan los ejemplos de la calle Eladio Arana 14 y Marcelo Martín Bravo 6,10, y 14. Todas ellas poseen la imagen de pabellón unitario de dos plantas cubierto a cuatro aguas y con historiadas cornisas. Utilizan una decoración muy repetida de ladrillo con varias filigranas sencillas. El ladrillo se utiliza así mismo como recercado de ventanas, en impostas, bandas y esquinas, aunque no faltan edificios realizados en su totalidad con este material. En las más historiadas aparecen amplias balconadas en la planta superior (Eladio Arana 6), puertas ennoblecidas de acceso a la finca (Marcelo Martín Bravo 10) o torretas a modo de lucernario elevada en el centro del tejado (Martín Bravo/ Calle Antonio Fernández María); porches (Eladio Aranda 14).

Encontramos también un tipo de villa de fábrica de sillería o de mampostería de granito, de dos pisos con mayor movimiento en la planta y con características marcadamente regionales. Un ejemplo sería el casón de la calle de El Tomillar nº 9 que semeja una casa torreón típica del norte de España imitando el estilo de casona de

indiano, también de casona norteña con tintes vascos (Calle Antonio Fernández María 12). Los aleros de este grupo son prominentes y están ejecutados sobre entablado de madera soportado por ménsulas del mismo material.

Está generalizada la construcción de casitas anejas o dependencias ya sea para el servicio como para almacenar leña o materiales de jardín

Más sencillas y populares son las construcciones de los proyectos encontrados en el archivo municipal. Se datan entre el 1935 y 1947 (ver anexo). Tenemos por tanto clara información sobre cómo eran en origen. Estas construcciones se mezclan con las anteriores sustituyendo, formando y colmatando la incipiente trama urbana.

Se trata de chalets u hoteles de fin de semana o de verano. No siempre consta el nombre de la calle, casi nunca el número, y tan solo encontramos una referencia que nos habla de la colonia de El Tomillar, todas las demás se identifican con el barrio de la Estación.²⁸

Las memorias de los proyectos, cuando se adjuntan, son escasas y ralas. Tienen unas características y calidades muy similares. En cuanto al tamaño es muy variable. Tratan de tener el aspecto de las construcciones tradicionales a las que se trata de dar el confort de los tiempos. Se encuentran frases tan ambiguas “los elementos constructivos son los propios de la localidad” o “su estilo y rusticidad serán de unas características que encuadren con el fondo de la sierra”. El material será de piedra de mampostería, revocada o no, con llagueado; zócalo, esquinas y dinteles asillerados a imitación de la arquitectura tradicional. Las cubiertas son de madera a dos aguas y con teja curva o plana. La carpintería suele ser de pino y se protegen con frailerros.

En cuanto a la distribución de las viviendas es muy uniforme y tópica: de tres o cuatro dormitorios, salón comedor, cocina y baño. En algunas se añade dormitorio de servicio y despensa. Es común también que existan dependencias que se construyen al modo tradicional pegadas al muro de cerramiento.

Urbanismo

Ya hemos hablado de la configuración de las calles en el tiempo. Diríamos que en un principio las casa se situaban a lo largo de las vías y en el Camino a la Estación de Villalba a Galapagar. Con La ruptura en dos de las fincas que se observan en el plano territorial de Collado Villalba de 1877, se abre un nuevo eje que pasará a ser la

²⁸ Sabemos que pertenecen a la colonia por el nombre de las calles.

carretera de Galapagar. El camino de los Enebrales que iba paralelo al Camino de la Estación de Villalba a Galapagar no tenía comunicación con el Barrio de la Estación ya que se cortaba en el Camino de las Suertes. Con las nuevas construcciones en la incipiente colonia se generará una prolongación del Camino de los Enebrales hasta la estación y dará lugar a la calle Eladio Aranda. Nuevas parcelaciones, segregaciones de parcelas antiguas van rellenando los espacios y creando nuevas vías. En principio son los ejes los que configuran la colonia y en este sentido no existe ningún motivo para pensar que hubiera un plan de urbanismo para la nueva zona.

En 1935 las parcelas se adaptan a manzanas en cuadrícula lo que nos hace pensar que para estas fechas existiría un plan, sin pensar por ello que se urbanizaran las calles ni se diera servicio a las casas más que de electricidad. Que no había una red de alcantarillado nos consta en un proyecto del año 1943: “Dado que el emplazamiento de la edificación carece de saneamiento por lo que es preciso instalar una fosa séptica... con agua de la lluvia directamente al terreno”. Respecto al abastecimiento de agua, las parcelas contaban con pozo. El servicio de agua municipal se venía incorporando desde hacía cierto tiempo, es en 1954 cuando se puede considerar que todos los vecinos cuentan con agua corriente.

Las nuevas calles aunque planeadas no estaban pavimentadas más que los ejes principales de Galapagar y Eladio Arana. De hecho en la actualidad todavía queda alguna zona con calle de tierra como la parte alta de la calle Gironi. El plano de calles perfectamente alineadas que observamos hoy es reciente.

Recientemente, en 1995, se acometieron importantes obras de saneamiento y servicio, así como pavimentación aparcamiento y canalización en la calles de El Tomillar, Veintivueve de Octubre, Marcelo Martín Bravo, Cuesta, Vía Norte y Los Pinos así como en La Glorieta²⁹.

²⁹ Archivo Municipal

II.2. La población: Residentes y usuarios de la Colonia El Tomillar

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:

Población y distribución por sexos

Total	488
Hombres	242 49,6%
Mujeres	246 50,4%

Distribución por edades

Menores de 20 años	94 19,3%
Entre 20 y 40 años	179 36,7%
Entre 41 y 65 años	127 26,0%
Mayores de 65 años	88 18,0%

Edad media (años)	40
-------------------	----

Superficie del ámbito 20,19 Ha

La densidad neta de habitantes por Hectárea construida es de 26 hab/Ha, y la densidad bruta del ámbito es de 25 hab/Ha.

NM	Manzana	Contar	SEXO 1	SEXO 6
20	43778	10	5	5
3	43780	49	24	25
19	44770	7	3	4
4	44780	40	19	21
18	45777			
6	45780	37	19	18
5	45790	9	5	4
1	45807	94	49	45
16	46773	38	19	19
17	46777			
9	46782	25	13	12
8	46787	20	8	12
7	46790	1	1	
11	47785	1		1
12	48780	65	31	34
10	48797	26	13	13
13	49760	15	8	7
14	49780	11	5	6

21	49792	6	3	3
15	50785	34	17	17
	TOTAL	488	242	246

DISTRIBUCIÓN POR EDADES

NM	Manzana	< 0 = a 20	> 20 y <= 40	> 40 y < 65	>= 65
20	43778	3	3	2	2
3	43780	6	16	14	13
19	44770	1	1	3	2
4	44780	11	13	12	4
18	45777				
6	45780	3	17	13	4
5	45790		3	3	3
1	45807	23	34	20	17
16	46773	5	17	8	8
17	46777				
9	46782	4	10	3	8
8	46787	3	5	7	5
7	46790		1		
11	47785				1
12	48780	19	23	17	6
10	48797	2	9	7	8
13	49760	5	6	2	2
14	49780		3	6	2
21	49792	2	2	2	
15	50785	7	16	8	3
	TOTAL	94	179	127	88

NM	Manzana	PROMEDIO DE EDAD	Superficie	DENSIDAD
20	43778	38,3	2.045	48,9
3	43780	48,3	13.224	37,1
19	44770	51,0	4.710	14,9
4	44780	37,9	10.944	36,5
18	45777		4.807	
6	45780	42,9	7.096	52,1
5	45790	49,9	3.149	28,6
1	45807	37,4	23.211	40,5
16	46773	43,5	3.969	95,7
17	46777		3.795	
9	46782	44,0	12.566	19,9
8	46787	42,0	7.717	25,9
7	46790	30,0	2.946	3,4
11	47785	79,0	7.431	1,3
12	48780	33,0	16.359	39,7
10	48797	46,2	9.431	27,6
13	49760	31,3	4.003	37,5
14	49780	47,0	6.670	16,5

21	49792	27,5	2.418	24,8
15	50785	34,5	39.955	8,5
	Promedio edad	40,0	186.446	26,2

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 la Colonia de El Tomillar, 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 de la Colonia.

- Fichas de levantamiento de información de la edificación

Se han realizado 59 fichas de información de la edificación, correspondientes a los edificios catalogados o a los propuestos por la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, 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 24 fichas de información de todos y cada uno de los tramos urbanos existentes en El Tomillar, 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.

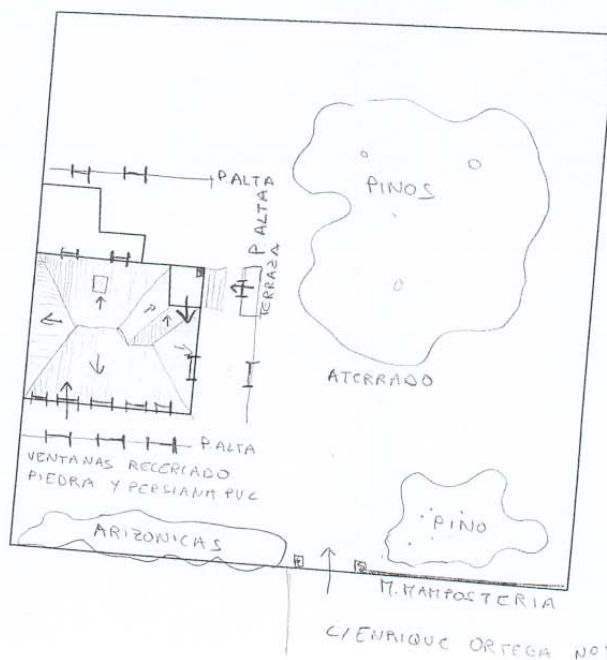


AYUNTAMIENTO DE COLLADO-VILLALBA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE LA COLONIA "EL TOMILLAR"

FICHA DE EDIFICACION				MANZANA	num.	EDIFICIO	num.			
DIRECCION: CALLE Y NUMERO ENRIQUE ORTEGA, 8				REFERENCIA CATASTRAL						
PROPIETARIO NAVARRO SERRET, RAFAEL				MANZANA 45807		PARCELA 05				
DATOS DE PARCELA										
SUP. (m2)	FRENTE (m)	FONDO (m)								
1233	35,25	35,80								
USOS	P.B.	P.1.								
VIVIENDA	X	X								
COMERCIO										
TALLER										
OTROS										
Nº OCUP	REG. OCUPACION				OCUPACION		FRENTE (m)	FONDO (m)	ALTURA	
	ALQUILER	PROPIEDAD			m2	%			m	num. pl
	P.B.	P.1.	P.B.	P.1.	101	8	15,75	17,60	6	2

CROQUIS OCUPACION (PARCELA Y EDIFICACION)



E 1/400

ENCUESTADOR

FICHA DE EDIFICACION		MANZANA	num. 1	EDIFICIO	num. 13
MATERIALES DE CONSTRUCCION	P.B.	P.1ª	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					
MADERA					
METALICAS DE CHAPA PINTADA NEGRA	X		X		
ALUMINIO Y OTROS					
VENTANAS					
MADERA					
METALICA PINTADA BLANCA	X	X		X	
ALUMINIO Y OTROS					
CONTRAVENTANAS					
MADERA					
METALICAS DE CHAPA PINTADA PERSIANAS, PVC	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	X		X		
RECERCADO DE APAREJO DE LADRILLO CON DIBUJOS NEOMUDEJARES					
REJERIA					
DE HUECOS BLANCA SOBRESALE	X		X		
DE BALCONES					
FACHADAS					
MAMPOSTERIA DE PIEDRA ACABADO VISTO					
ACABADO ENLUCIDO Y PINTADO	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					
INCLINADAS DE TEJA CURVA					
INCLINADA DE PIZARRA			X		
ALEROS					
DE MADERA					
DE APAREJO DE LADRILLO DE TERMIGON PREFABRICADO (CANES)				X	
ESCALERAS EXTERIORES					
DE PIEDRA PELDAÑOS			X		
DE FABRICA					
METALICAS					
ESPACIOS VERDES					
PAVIMENTADOS O ATERRADOS ATERRADO			X		
ARBOLADOS Y ESPECIES VEGETALES DE INTERES (LOCALIZAR EN CROQUIS)				X	
JARDINERIA					

FICHA DE EDIFICACION	MANZANA	num. 1	EDIFICIO	num. 13
FOTOGRAFIAS DE DETALLE				
     				
ESTADO GENERAL DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION		BUENO	REGULAR	MALO
		X		
ALTERACIONES EVIDENTES		NIVEL DE PROTECCION		
LA EDIFICACION ES RELATIVAMENTE RECIENTE Y NO HA SUFRIDO ALTERACIONES EVIDENTES.				
		PRESUPUESTO APROXIMADO DE REPARACION		

FICHA DE EDIFICACION		MANZANA	num. 1	EDIFICIO	num. 13
CERRAMIENTO DE PARCELA			ESTADO DE CONSERVACION		
			BUENO	REGULAR	MALO
MURO CONTINUO DE MAMPOSTERIA ENLUCIDO Y PINTADO					
MURO CONTINUO DE MAMPOSTERIA ENLUCIDO					
MURO CONTINUO DE MAMPOSTERIA VISTA CON LOMO DE PIEDRA PLANA			X		
MURO FRAGMENTADO DE PILASTRAS DE MAMPOSTERIA ENLUCIDA Y TRAMOS DE REJERIA					
MURO FRAGMENTADO DE PILASTRAS DE LADRILLO, MURO DE MAMPOSTERIA Y TRAMOS DE REJERIA					
CANCELA DE REJERIA			X		
OTROS (ESPECIFICAR)					
CROQUIS DE LA TIPOLOGIA DEL CERRAMIENTO Y SU DESARROLLO EN LA PARCELA					
TIPOLOGIA DE PARCELA					
TIPO DE PARCELACION CON RESPECTO A LA ORIGINAL					
TIPOLOGIA DE OCUPACION DE SUELO			SI	NO	
UNA SOLA EDIFICACION PRINCIPAL. (SITUAR EN EL CROQUIS Y MEDIR RESPECTO A LOS LINDEROS)			X		
OTRAS EDIFICACIONES AUXILIARES			X		
CONSTRUCCION ALINEADA CON LA CALLE				X	



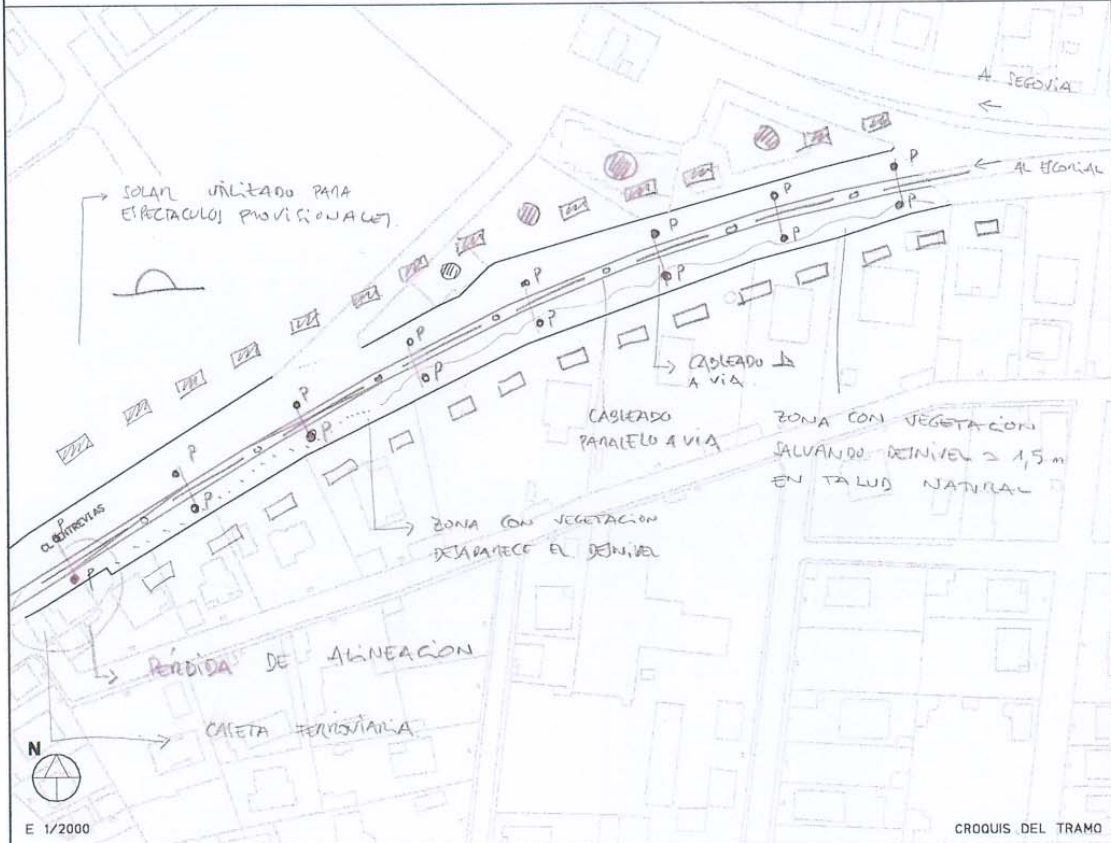
AYUNTAMIENTO DE COLLADO-VILLALBA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE LA COLONIA "EL TOMILLAR"

FICHA DE ANALISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

N.C.
1

CALLE/PLAZA : TRASENAS A VIA FERREA (1) ENTRE : BIFURCACION (VIAS) JEGOVIA-EL ESCONIAL Y : CL. ENTREVIAS



- POSTES, CABLEADO, SENALES Y MULTITUD DE OBJETOS PROPIOS DEL USO FERROVIARIO
- VIVIENDAS EN BLOQUE LIMITADAS A LA VÍA

ANOTACIONES

LEYENDA

* (estrella)	ELEMENTO DE VALOR DE PRIMER ORDEN
* (asterisco)	ELEMENTO DE VALOR DE SEGUNDO ORDEN
● (círculo sólido)	ELEMENTO DE AGRESION DE PRIMER ORDEN
○ (círculo hueco)	ELEMENTO DE AGRESION DE SEGUNDO ORDEN
△ (triángulo)	VISUAL DE INTERES
▽ (triángulo invertido)	VISUAL NEGATIVA
□ (cuadrado)	SECUENCIA POSITIVA EN LA IMAGEN URBANA
■ (cuadrado sólido)	SECUENCIA NEGATIVA EN LA IMAGEN URBANA
△ (triángulo)	EDIFICIO EN RUINAS
○ (círculo)	SOLAR



FICHA DE ANALISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA															N.C.						
															1						
ACCESIBILIDAD										ALTERACIONES EN LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA											
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					PRESENCIA EN EL TRAMO	<25%	0	25-50	1	50-75	2	>75%	3		
TOTAL						1				TOTAL						4					
ESTADO FISICO DE ACERAS										VEGETACION SOBRE CERRAMIENTO											
EXISTEN			SI			NO					VEGETACION DE INTERES	<25%	0	25-50	1	50-75	2	>75%	3		
CONSERVACION	BUENO	3	REGULAR	2	MALO	1					TOTAL						1				
MATERIAL	BALDOSA HIDRAULICA			LOSAS DE PIEDRA			OTROS					ARBOLADO EN LAS PARCELAS									
TOTAL										ARBOLES DE INTERES	<25%	0	25-50	1	50-75	2	>75%	3			
TOTAL										TOTAL						1					
ESTADO FISICO DE CALZADAS										VISUALES DOMINANTES											
CONSERVACION	BUENO	3	REGULAR	2	MALO	1					DE INTERES ALTO						3				
MATERIAL	ASFALTO			ADQUINES DE PIEDRA			OTROS					DE INTERES MEDIO						2			
TOTAL										DE INTERES BAJO						1					
ALTERACIONES EN EL TRAMO										SIN INTERES							0				
APARCAMIENTO INADECUADO	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3				CLASIFICACION									
TERRENOS BALDIOS	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3				DE INTERES ALTO									
ALTERACION VOLUMETRICA	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3				DE INTERES MEDIO									
PERDIDA DE ALINEACION	>75%	0	50-75	1	25-50	2	<25%	3				DE INTERES BAJO						X			
PERDIDA HOMOGENEIDAD	>75%	0	50-75	2	25-50	2	<25%	3				SIN INTERES									
TOTAL						8				TOTAL PARA CLASIFICACION						15					
IMAGEN URBANA																					
BIEN CONSERVADO						3															
CON ALTERACIONES PUNTUALES						2															
ALTERADO EN >50%						1															
LONGITUD DE BORDA DE LAS DOS ACERAS (m)						315															
ALTURA MEDIA DE BORDA (m)						1															
SUPERFICIE DE BORDAS (m2)						315															
SUPERFICIE DE CALLE (m2)						7778															
COMENTARIOS :																					
- LA SUPERFICIE DEL TRAMO NO ES CALLE. SE CONSIDERA EL AMBITO DE LA VIAS DEL TREN. - LA BORDA SE HA TOMADO EN UN SOLO LADO (LIMITE DEL AREA DEL PLAN ESPECIAL).																					

FOTOGRAFIAS DEL TRAMO

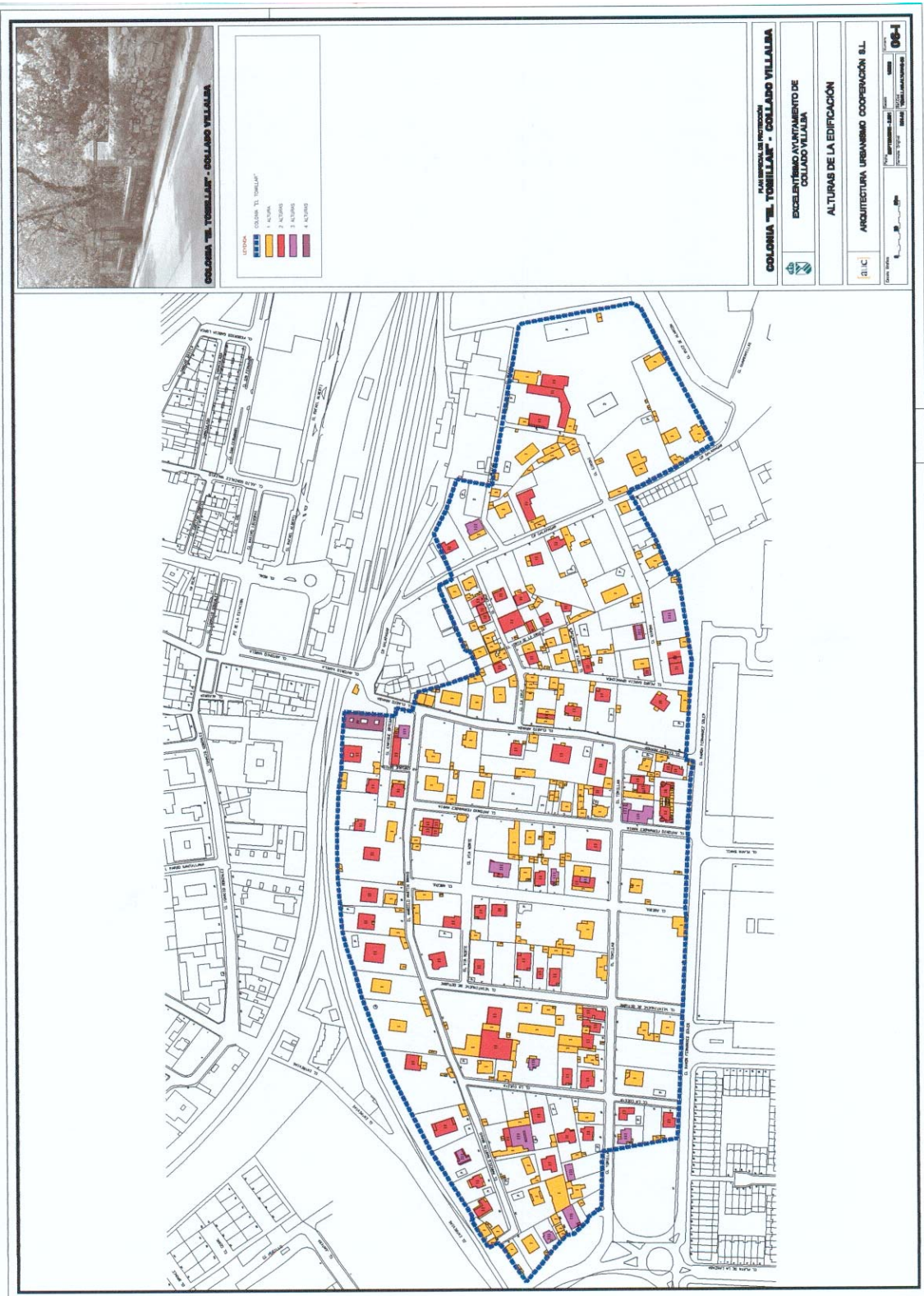


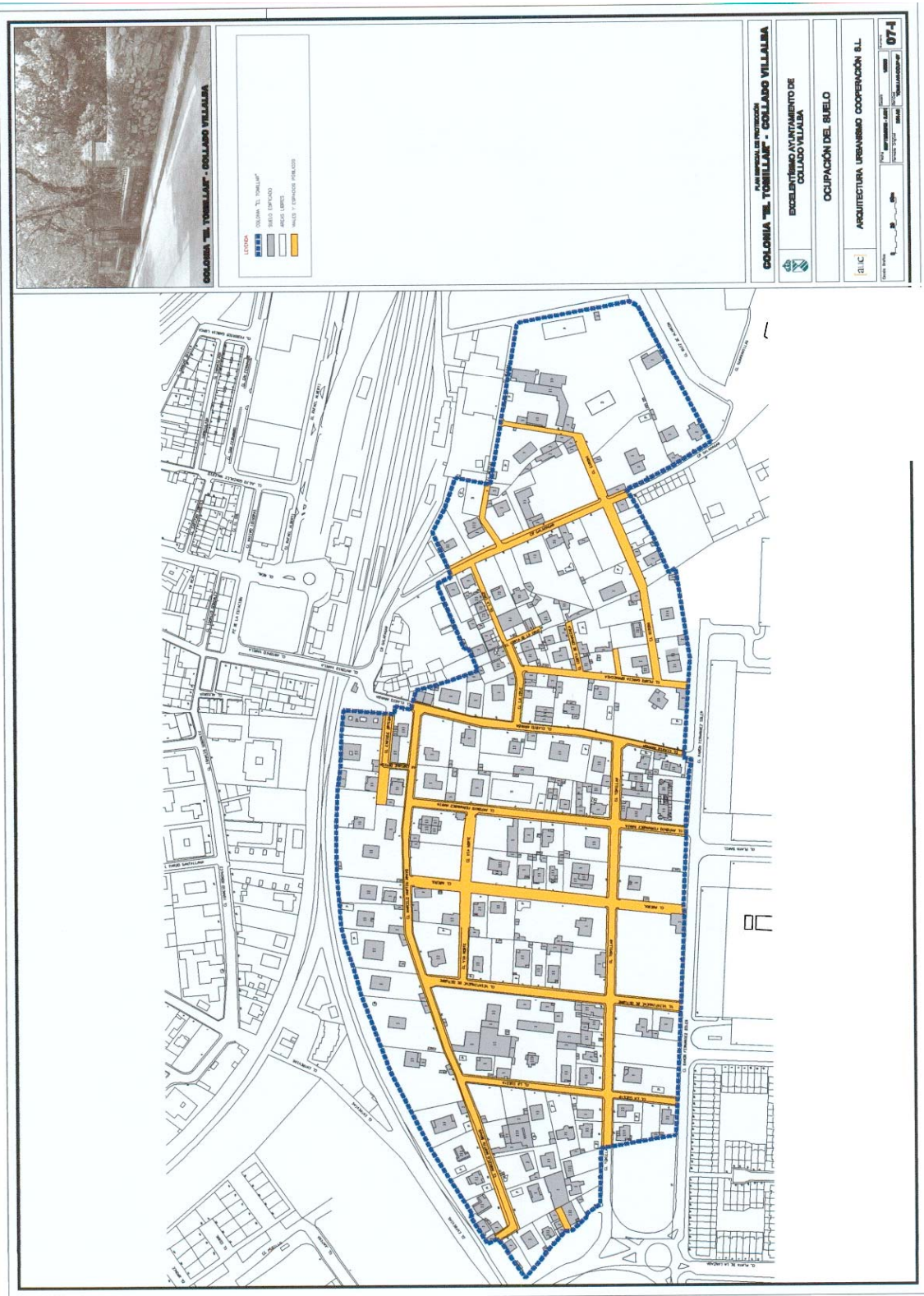
Planos de Información de la edificación y la estructura urbana.

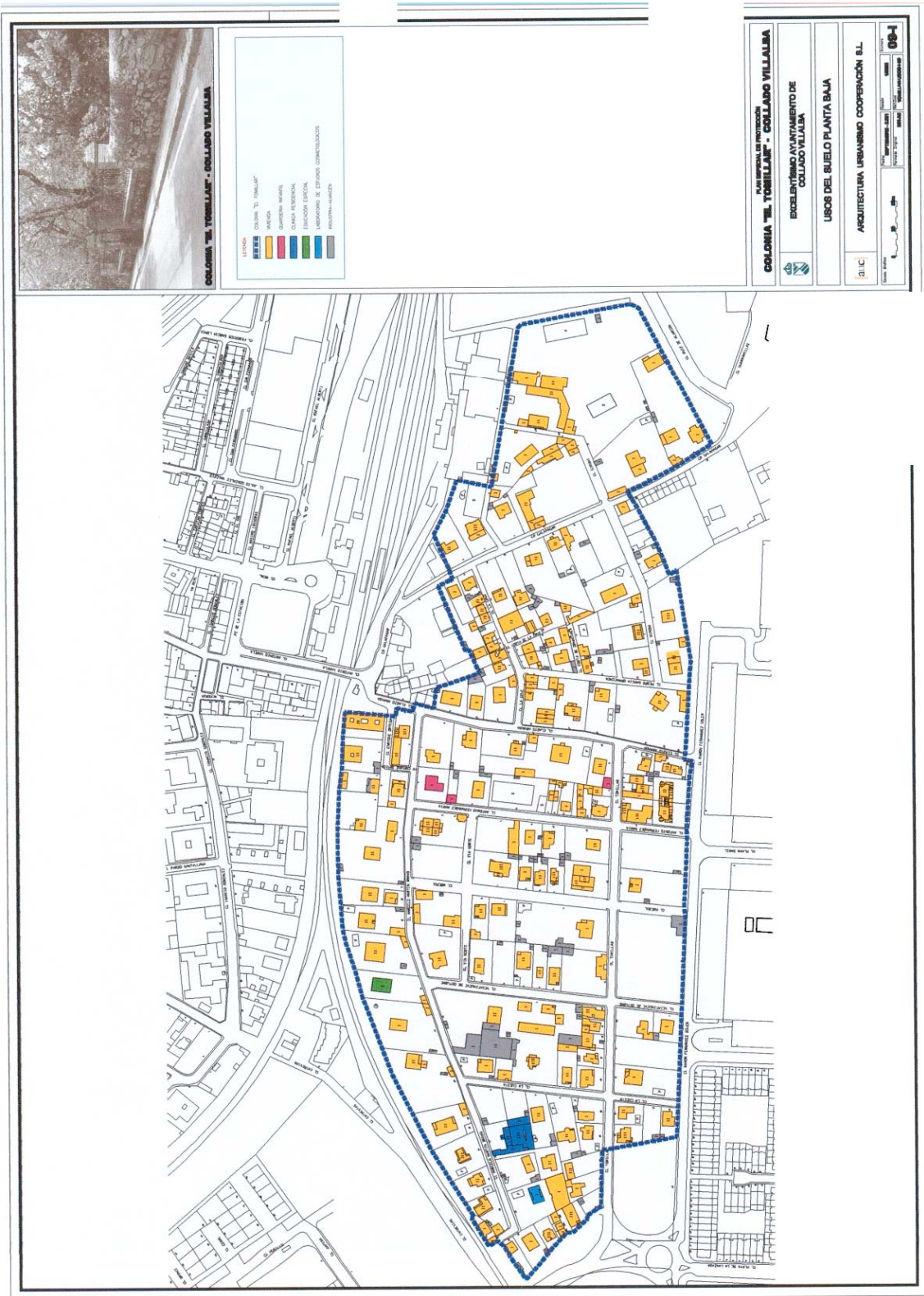
Con los datos obtenidos a partir de las fichas de levantamiento de información se han elaborado los planos siguientes.

Planos de información

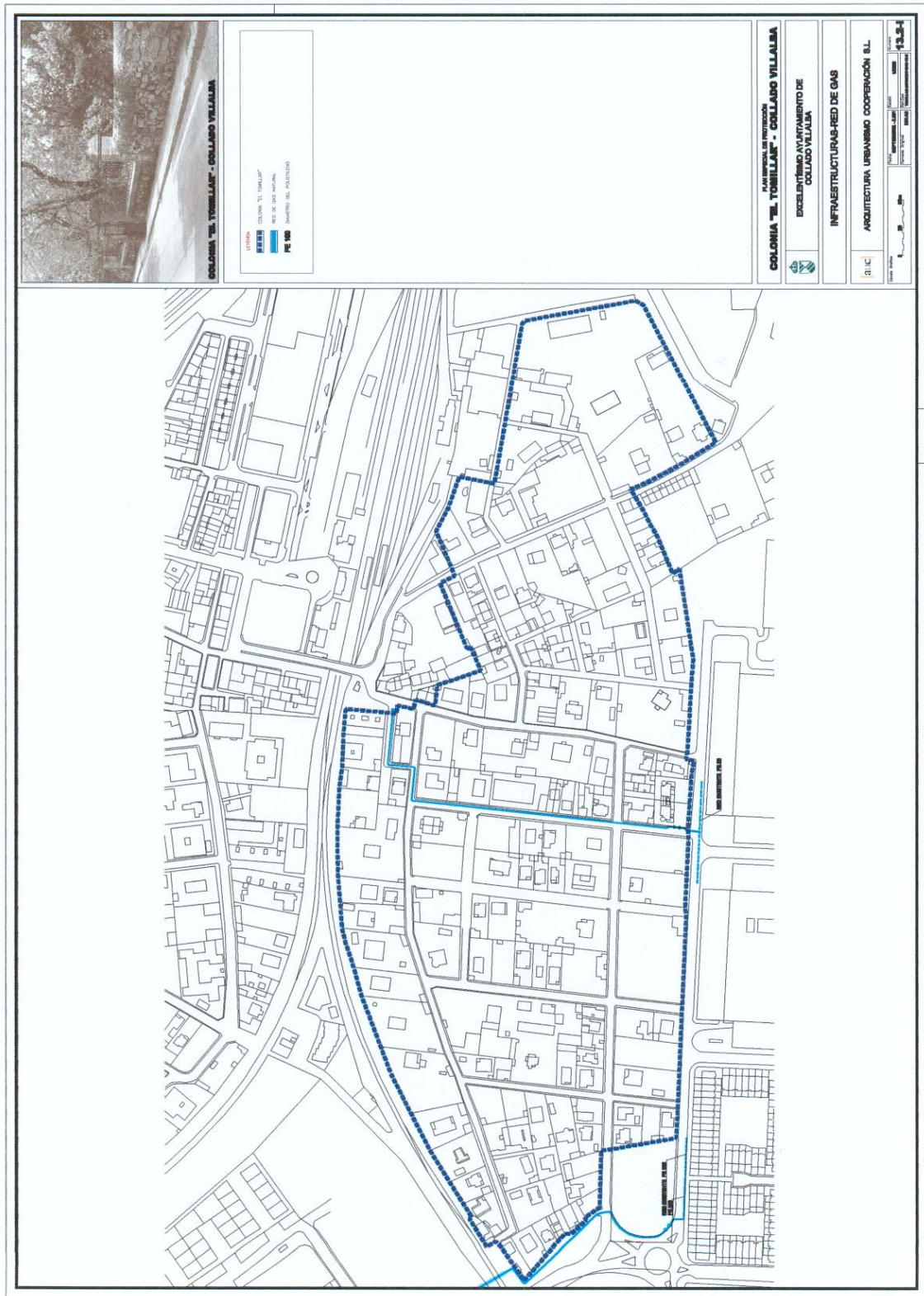
- 01.1-I Plano de situación
- 01.2-I Plano de emplazamiento
- 02-I Ámbito del Plan Especial
- 03-I Planeamiento que afecta al ámbito
- 04.1-I Plano de evolución histórica
- 04.2-I Planos Históricos
- 05-I Edificación catalogada y propuesta
- 06-I Alturas de la edificación
- 07-I Ocupación del suelo
- 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

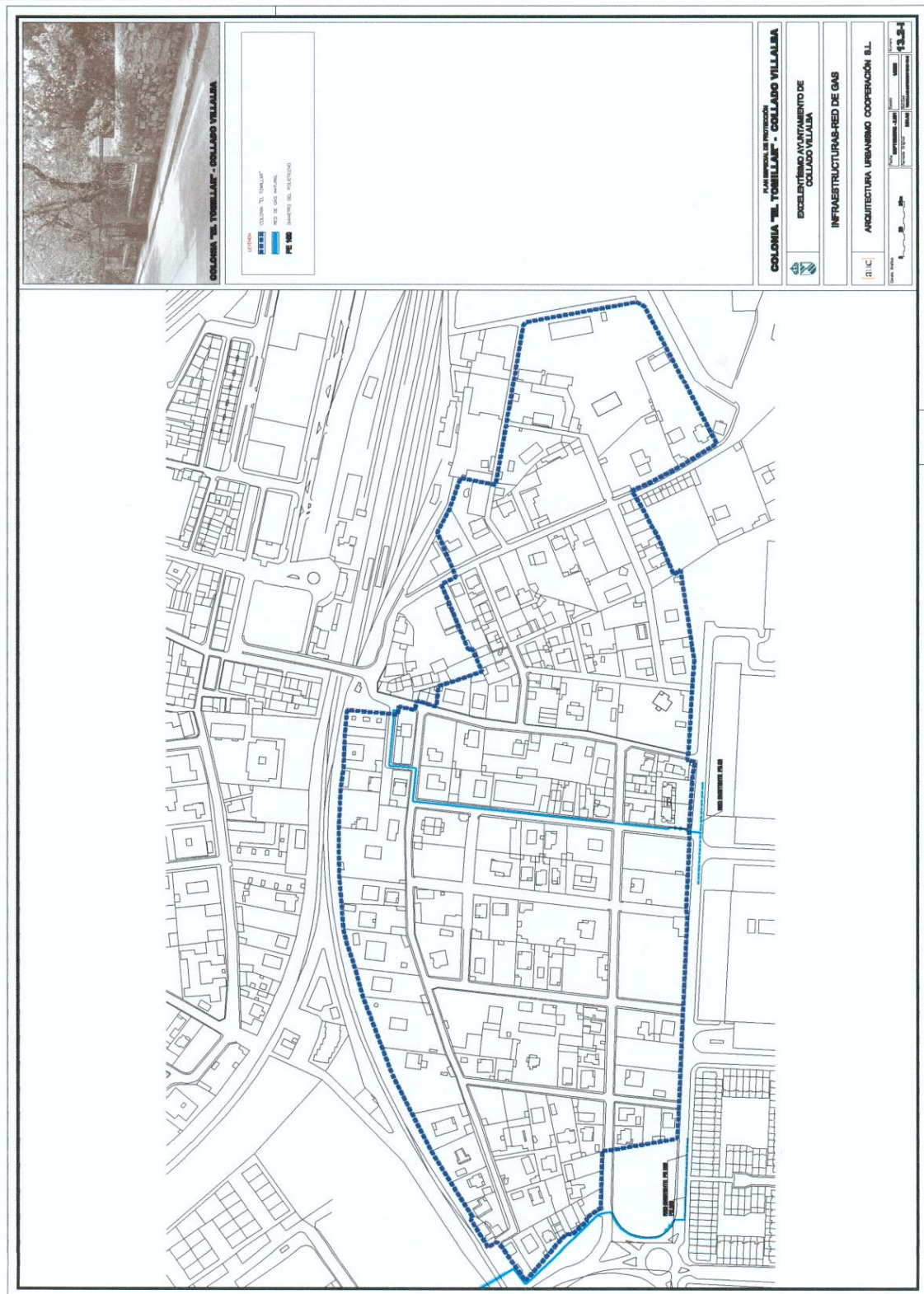


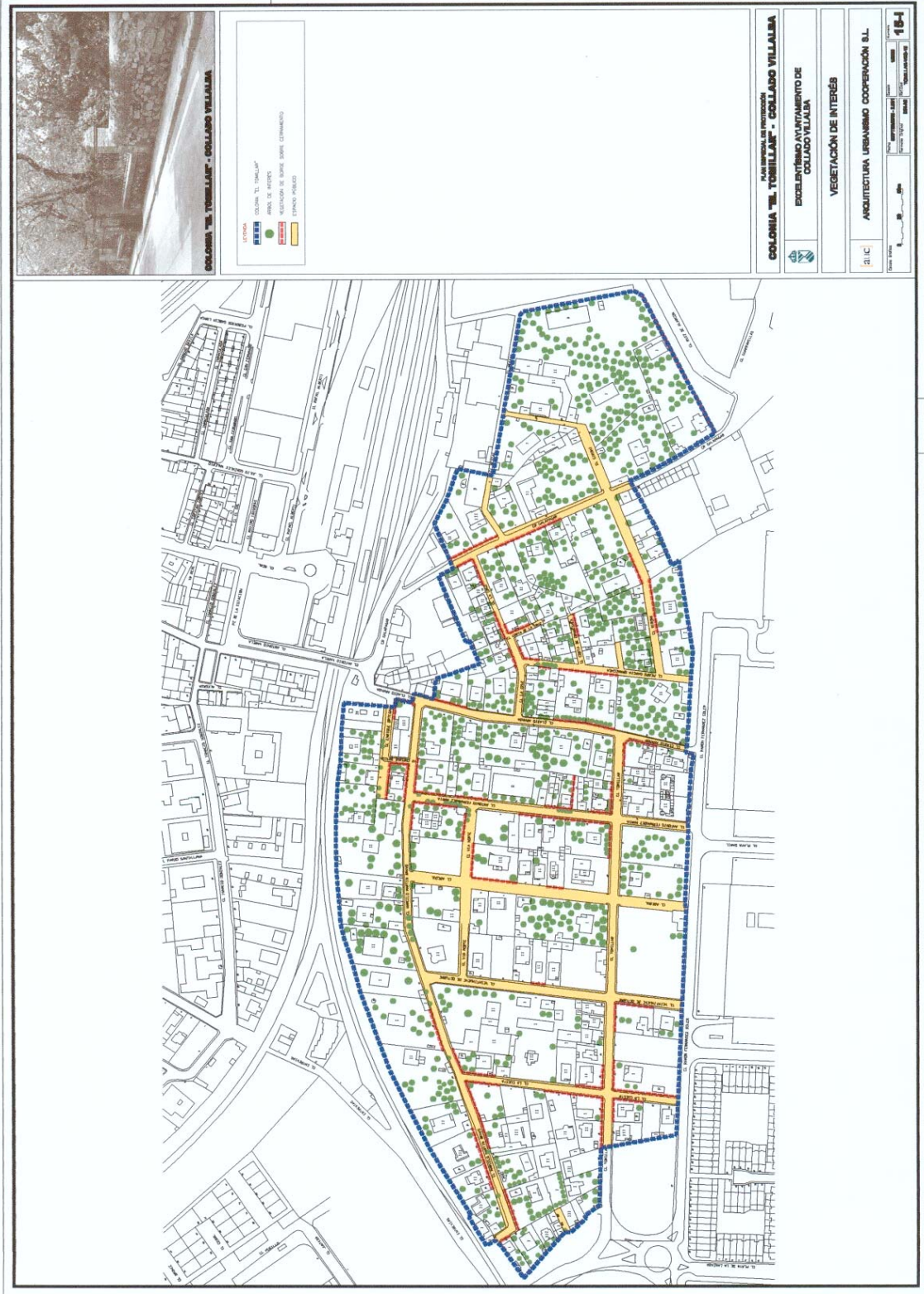


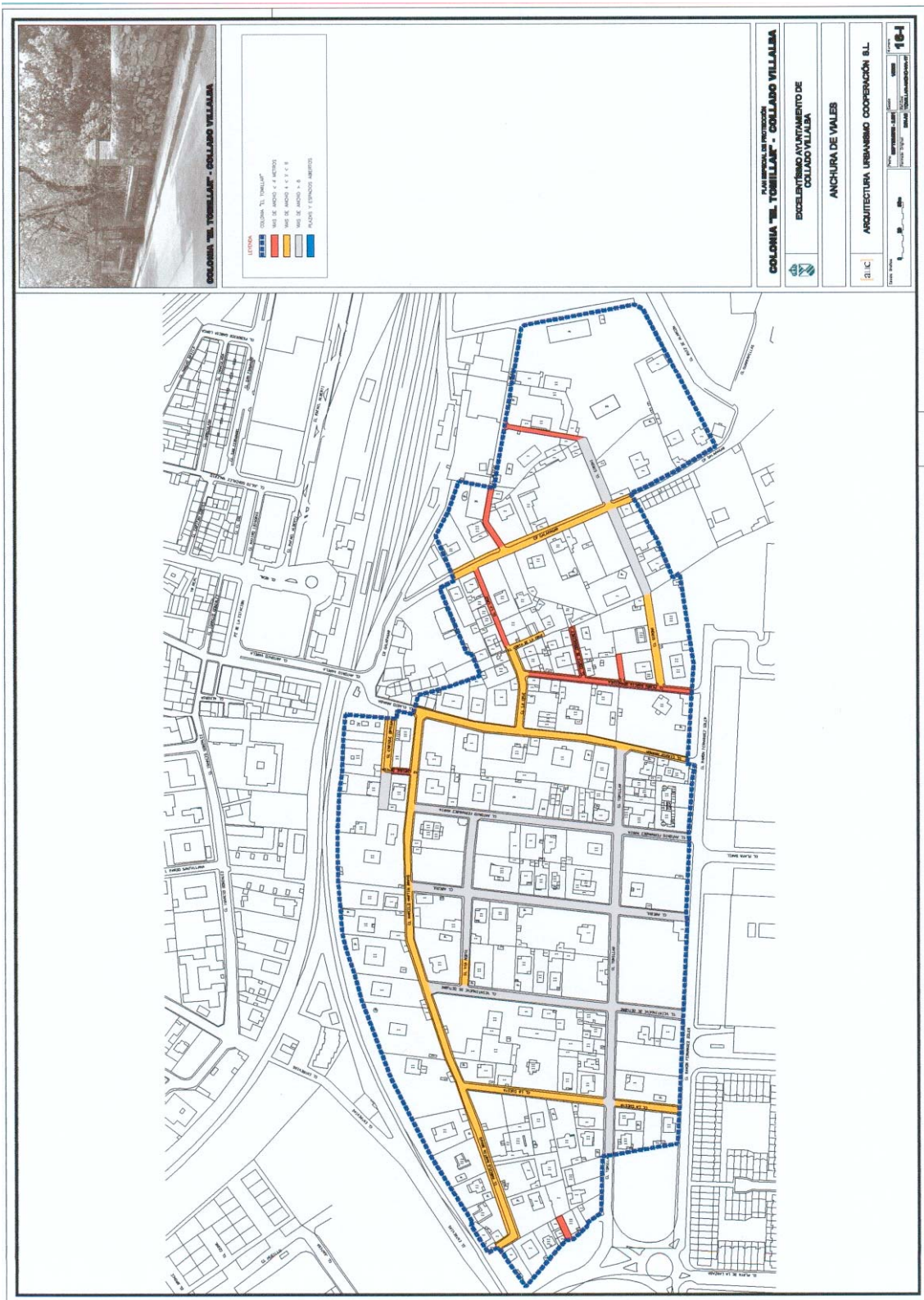


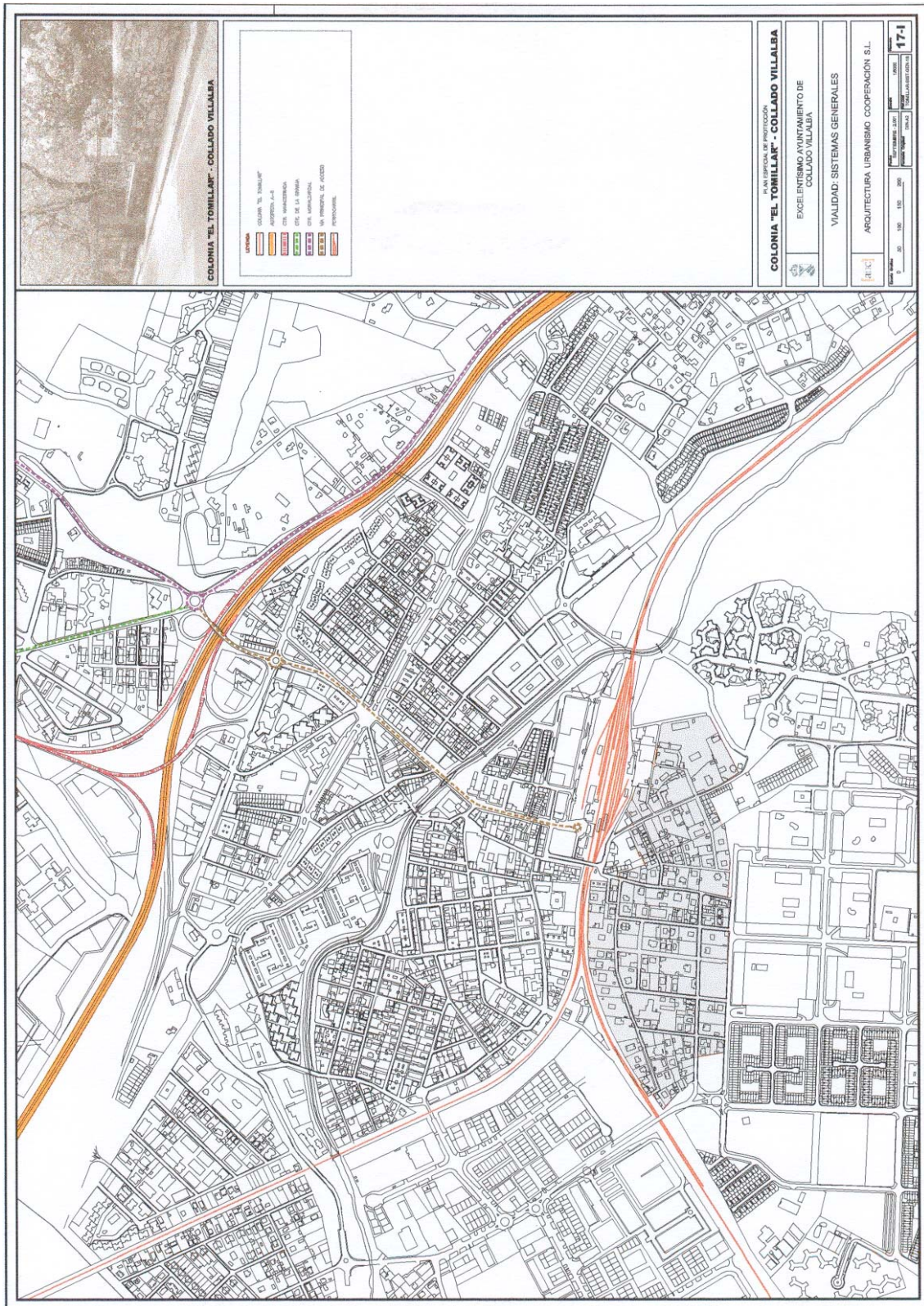












II.4 Los equipamientos

La colonia tan sólo posee una guardería y una residencia de ancianos.

II.5 Las redes generales de infraestructuras

De las instalaciones urbanas que dan servicio a El Tomillar, 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 está 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 GasNatural.

II.6 La accesibilidad y las comunicaciones de la Colonia

La Colonia se encuentra situada frente al barrio de la estación del ferrocarril y entre los desarrollos urbanísticos importantes del sur. En este sentido, se encuentra perfectamente comunicada tanto por el ferrocarril como por los autobuses urbanos que la cruzan (estas inmejorables condiciones de comunicación son uno de sus principales atractivos).

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 de El Tomillar, nos ha permitido llegar a las conclusiones siguientes.

III.1. La Configuración espacial de la Colonia El Tomillar

El Tomillar tiene la típica estructura urbana de ciudad jardín, como resultado de la historia de su formación y consolidación que se recoge en el desarrollo histórico de la colonia, en este mismo documento.

La parte más antigua bien pudiera ser la correspondiente a la carretera de Galapagar, calle Las Mestas, y calle Gironi, que por cierto, en la actualidad son las que presentan

un estado de degradación más importante. Posteriormente se consolidaría la calle La Cruz, y más tarde la que en la actualidad es la principal calle que cruza la colonia, la calle Eladio Aranda. En una fecha posterior se desarrollaron las calles transversales, como la Marcelo Martín Bravo, y Tomillar.

El límite norte del barrio es la vía del ferrocarril, la cual se cruza, para unir la colonia al resto de Collado Villalba, por un solo puente.

La parte Oeste de la colonia se caracteriza por sus parcelas grandes (2.000 m²), y por carecer casi en absoluto de edificaciones adosadas a los linderos con las calles. Se trata de una imagen urbana típica de la ciudad jardín. Sin embargo, a partir de la calle Antonio Fernández María, hacia el este, las parcelas se van haciendo más pequeñas y aumenta el número de construcciones adosadas a los linderos exteriores, lo que produce un agradabilísimo efecto mixto entre ciudad jardín y pueblo rural, si bien, con calles perfectamente trazadas y alineadas.

Las estadísticas de tamaño de parcelas y edificabilidad son las siguientes:

SUPERFICIE DE PARCELAS

Criterio	Uds	%
Menores de 100 m ²	12	6,7%
Entre 100 y 200 m ²	14	7,9%
Entre 200 y 500 m ²	42	23,6%
Entre 500 y 1000 m ²	55	30,9%
Mayores de 1000 m ²	55	30,9%

EDIFICABILIDAD

Criterio	Uds	%
Porcentaje 0%	8	4,5%
Menores del 20%	31	17,4%
Entre 20 y 50%	90	50,6%
Entre 50 y 100%	29	16,3%
Iguales a 100%	7	3,9%
Mayores del 100%	13	7,3%

El barrio carece de hitos importantes, si dejamos a un lado el puente de acceso y la calle Eladio Aranda que comunica con los barrios de bloques en el sur.

Las parcelas meridionales de las manzanas situadas al sur, en la calle Ramón Fernández Soler, tienen evidentes problemas de soleamiento al arrojarse sobre ellas las sombras de los bloques en altura vecinos.

La traza urbana

La traza urbana se agrupa inicialmente alrededor de la carretera de Galapagar, que, como se desprende de la lectura de algunos mapas antiguos, cambió de trazado para dirigirla hacia el puente. Esos cambios de trazados originaron cierta irregularidad en lo que hoy son la calle de la Cruz. Aparte de esto, el resto de las manzanas es sensiblemente ortogonal, si bien no llegan a completar retículas perfectas, con calles que mueren en otras calles, sin cruzarlas.

Sin embargo lo más destacable es la pervivencia de la imagen urbana de las cercas de las fincas, que en nuestra opinión son lo más destacado del barrio. Estas cercas, en las que se da una gran variedad de soluciones, destacan también por su vegetación. Al interior de las parcelas, también destaca la vegetación en muchas de las fincas, que en muchas ocasiones rodean por completo la edificación, dificultando su contemplación desde el exterior.

También son dignos de destacar los edificios adosados a las calles, generalmente de una planta, donde se sitúan edificaciones auxiliares, que lejos de suponer un borrón negativo en la imagen del barrio, la animan sobremanera.

Atendiendo a todos estos criterios, el barrio puede dividirse en 3 zonas con un grado de homogeneidad bastante apreciable: la zona al oeste de la calle Eladio Aranda, caracterizada por sus grandes parcelas con edificaciones colocadas en su parte central, rodeadas de vegetación y con unas imponentes cercas.

Al este de la calle Eladio Aranda y la carretera de Galapagar, las parcelas son algo más pequeñas, mucho más pequeñas en algunas zonas, como la calle de La Cruz, y aquí el porcentaje de construcciones adosadas a los linderos es mucho mayor, es como ya hemos dicho, una mezcla de ciudad jardín y estructura urbana de pueblo.

Por último, la zona al este de la carretera de Galapagar, presenta unas características de enormes parcelas, en un alto grado de abandono, pero que por su tipología y carácter pueden formar perfectamente parte de la Colonia.

La parcelación

Es bastante regular, y parte de unas parcelas de aproximadamente 40 x 60 metros, que luego se han ido subdividiendo. También se dan irregularidades, especialmente en las manzanas entre las calles de la Cruz, Gironi y carretera de Galapagar. Las parcelas mayores de 1.000 m² suponen un 44,8 % del total, a las que le siguen las que tienen una superficie entre 500 y 1.000 m², con un 27,6 %. Las siguientes estadísticas corresponden al análisis de las fichas de los edificios protegidos o propuestos.

Total Fichas	58
<u>SUPERFICIE PARCELAS M2</u>	

Sin datos	2	3,4%
Menores de 200 M2	6	10,3%
Entre 200 y 500 M2	8	13,8%
Entre 500 y 1.000 M2	16	27,6%
Mayores de 1.000 M2	26	44,8%

La forma de ocupación del suelo

Predomina la edificación aislada, si bien en la parte oriental aparecen muchísimos casos en los que la edificación se adosa a los linderos, tanto de fachada como laterales, normalmente en construcciones auxiliares de una sola planta.

OCUPACION PARCELAS %

Sin datos	3	5,2%
Menores de 20%	24	41,4%
Entre 20% y 50%	26	44,8%
Entre 50% y 100%	4	6,9%
Igual a 100%	1	1,7%

La forma de las parcelas

Las parcelas en la mayor parte de la Colonia son de forma rectangular. Sólo escapan a esta norma ciertas parcelas irregulares comprendidas entre la calle de la Cruz y la calle Gironi en la zona centro-este de la Colonia. En cuanto a sus dimensiones predominantes, el análisis arroja los siguientes datos para el frente de parcelas.

FRENTE PARCELAS M.

Menos de 10 M.	15	26,3%
Entre 10 y 15 M.	28	49,1%
Entre 15 y 20 M.	12	21,1%
Más de 20 M.	2	3,5%

En este análisis podemos ver que con gran diferencia el grupo entre 10 y 15 metros supone casi un 50 % del total.

En cuanto al fondo, tenemos la siguiente estadística:

FONDO PARCELAS M.

Menos de 10 M.	16	28,1%
Entre 10 y 15 M.	27	47,4%
Entre 15 y 20 M.	12	21,1%
Más de 20 M.	2	3,5%

El análisis de las dos tablas nos permite llegar a la conclusión de que las parcelas como media son de proporciones que tienden al cuadrado.

El espacio público

La Colonia no cuenta con otros espacios públicos que las calles. No existe la plaza ni el parque, o el espacio libre público. Las calles cobran, así, protagonismo, y es en nuestra opinión el elemento más destacable. Por lo tanto, son el elemento en cuya protección se debe poner más atención incluso que a las edificaciones.

El entorno próximo. Los bordes urbanos

Al norte, la línea del ferrocarril es a la vez barrera física y psicológica. Al norte está el caos, el bullicio del barrio de la estación. Al sur hay otro límite, esta vez exclusivamente perceptivo y psicológico, los bloques en altura del Parque de la Coruña. En sus lados este y oeste las dimensiones se estrechan, por lo que en esas orientaciones no existen bordes verdaderamente marcados.



Traseras del
barrio
frente al
ferrocarril



Límite sur
del barrio
frente al
Parque La
Coruña

III.2. La edificación tradicional

La edificación

Predomina la edificación aislada en una o dos plantas. Arquitectónicamente prácticamente ninguna es ejemplo notable de arquitectura de la época, si bien son un reflejo de los historicismos o neovernacularismos que se dan en la arquitectura española, desde las primeras décadas del siglo XX hasta bien entrados los años cuarenta.

En algunos de los planos originales revisados por nosotros se ve muy poco control por parte del arquitecto de los espacios o de las formas constructivas, limitándose a una copia mimética de supuestos modelos serranos. En otros casos se nota una clara voluntad de individualizar el hotelito, en general copiando modelos foráneos o de otras regiones españolas (alpinos o vascos). En este sentido, la protección de la

edificación tiene sentido en tanto en cuanto las construcciones actuales no logran ni ese mínimo de calidad urbana y ambiental que éstas sí logran.

Tipologías

Las primeras construcciones de las que tenemos datos por el mapa topográfico del ejército de 1877 se sitúan paralelas al ferrocarril entre la vía y la calle de las Mestas, en la zona sur de la vía. No se conservan pero nos imaginamos serían una viviendas de carácter agropecuario. Con el desdoblamiento de la estación al pasar a ser cabecera de línea hasta Medina del Campo en los años posteriores al mapa se ampliaron también los terrenos que ocupaba el ferrocarril. Hoy hay varias construcciones modernas y solares. Podemos suponer que serían construcciones agropecuarias del mismo tipo serrano del casco antiguo o en su defecto dependencias agropecuarias con el fin de dar servicio a las actividades agroganaderas de ese entorno.

Dentro de la que consideramos propiamente la colonia se diferencia un primer núcleo más antiguo de construcciones próximas a la vía del ferrocarril configurando lo que después sería la calle Marcel Martín Bravo. No todas las construcciones originales subsisten hoy. En general pervive un conjunto de construcciones compactas y de talante arquitectónico variado en el que combinan referencias cultas con elementos regionalistas o populares. Entre las referencias más cultas, están los edificios de más importancia que sobresalen no sólo por su tamaño sino por los elementos decorativos y cultos que mantienen: miradores preindustriales, grandes ventanas de arcos rebajados, prominentes aleros, ritmos clásicos etc.. Paralela a la vía de ferrocarril y configurando la calle Marcelo Martín una trama ordenada de fincas residenciales con patios y jardines síntesis de los diversos discursos arquitectónicos heredados, historicistas y regionalistas, de la propia tradición constructiva tanto próxima como foránea. Especialmente neo mudéjares donde destacan los ejemplos de la calle Eladio Arana 14 y Marcelo Martín Bravo 6,10, y 14. Todas ellas poseen la imagen de pabellón unitario de dos plantas cubierto a cuatro aguas y con historiadas cornisas. Utilizan una decoración muy repetida de ladrillo con varias filigranas sencillas. El ladrillo se utiliza así mismo como recercado de ventanas, en impostas, bandas y esquinas, aunque no faltan edificios realizados en su totalidad con este material. En las más historiadas aparecen amplias balconadas en la planta superior (Eladio Arana 6), puertas ennoblecidas de acceso a la finca (Marcelo Martín Bravo 10) o torretas a modo de lucernario elevada en el centro del tejado (Martín Bravo/ Calle Antonio Fernández María); porches (Eladio Aranda 14).

Encontramos también un tipo de villa de fábrica de sillería o de mampostería de granito, de dos pisos con mayor movimiento en la planta y con características

marcadamente regionales. Un ejemplo sería el casón de la calle de El Tomillar n° 9 que semeja una casa torreón típica del norte de España imitando el estilo de casona de indiano, también de casona norteña con tintes vascos (Calle Antonio Fernández María 12). Los aleros de este grupo son prominentes y están ejecutados sobre entablado de madera soportado por ménsulas del mismo material.

Está generalizada la construcción de casitas anejas o dependencias ya sea para el servicio como para almacenar leña o materiales de jardín

Más sencillas y populares son las construcciones de los proyectos encontrados en el archivo municipal. Se datan entre el 1935 y 1947 (ver anexo). Tenemos por tanto clara información sobre cómo eran en origen. Estas construcciones se mezclan con las anteriores sustituyendo, formando y colmatando la incipiente trama urbana.

Se trata de chalets u hoteles de fin de semana o de verano. No siempre consta el nombre de la calle, casi nunca el número, y tan solo encontramos una referencia que nos habla de la colonia de El Tomillar, todas las demás se identifican con el barrio de la Estación.³⁰

Las memorias de los proyectos, cuando se adjuntan, son escasas y ralas. Tienen unas características y calidades muy similares. En cuanto al tamaño es muy variable. Tratan de tener el aspecto de las construcciones tradicionales a las que se trata de dar el confort de los tiempos. Se encuentran frases tan ambiguas “los elementos constructivos son los propios de la localidad” o “su estilo y rusticidad serán de unas características que encuadren con el fondo de la sierra”. El material será de piedra de mampostería, revocada o no, con llagueado; zócalo, esquinas y dinteles asillerados a imitación de la arquitectura tradicional. Las cubiertas son de madera a dos aguas y con teja curva o plana,

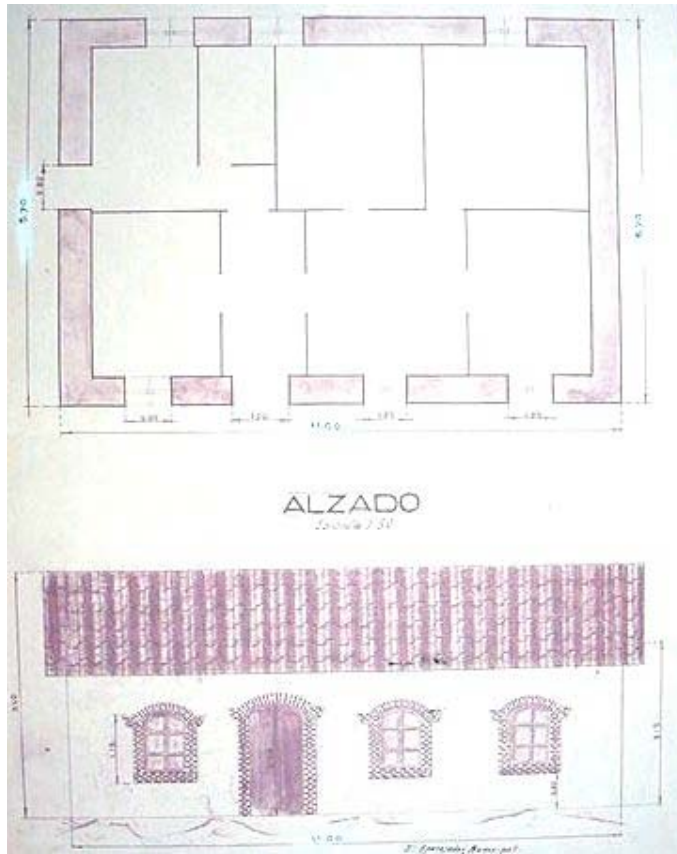
La carpintería suele ser de pino y se protegen con frailerros.

En cuanto a la distribución de las viviendas es muy uniforme y tónica: de tres o cuatro dormitorios, salón comedor, cocina y baño. En algunas se añade dormitorio de servicio y despensa. Es común también que existan dependencias que se construyen al modo tradicional pegadas al muro de cerramiento.

³⁰ Sabemos que pertenecen a la colonia por el nombre de las calles.

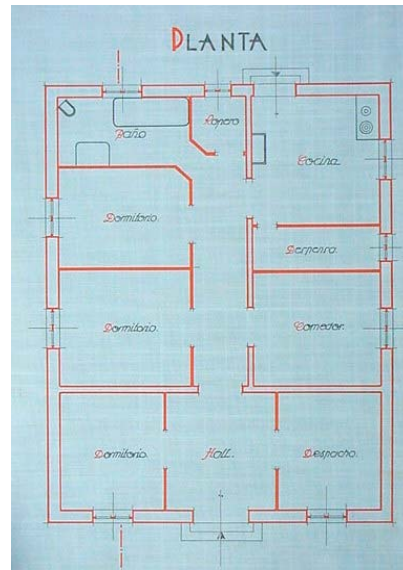
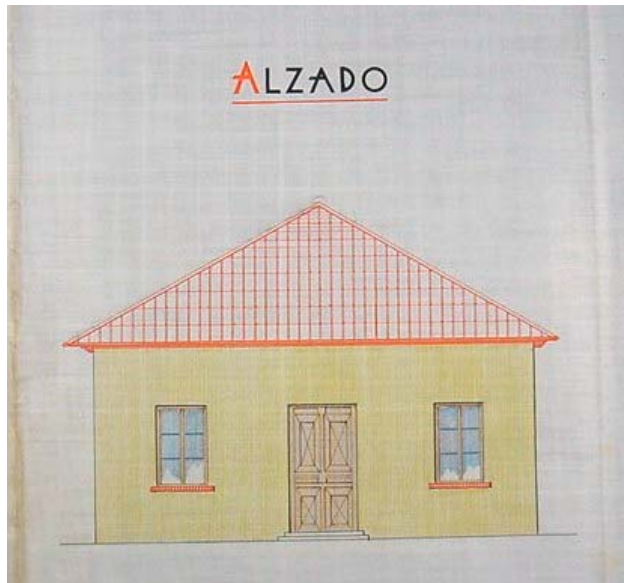
Estudio de algunos edificios concretos para los que se ha encontrado documentación

Ejemplo 1: Vivienda unifamiliar: 1932



Ejemplo 1: Esta es una de las casas que se construye en el Tomillar en los años 30, posiblemente de vacaciones pero que sigue una tipología de casa rural, según un modelo que deberían conocer muy bien los constructores locales que la hicieron. Si bien es una casa firmada por arquitecto, da la impresión que se limita a reproducir una casa de la zona, en la que aún no se ve demasiado la mentalidad “clorofílica” a la que hacemos mención en la memoria. Aunque no hay indicación de usos, parece que se accede por un vestíbulo, que, a la izquierda distribuye a dormitorios y que a la derecha da acceso a un salón que, a su vez, da acceso a una alcoba, a un comedor y probablemente a la cocina. Son varios los ejemplos que se conservan de esta tipología.

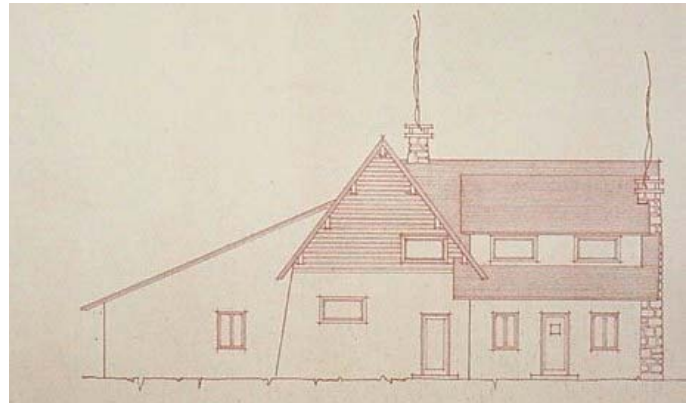
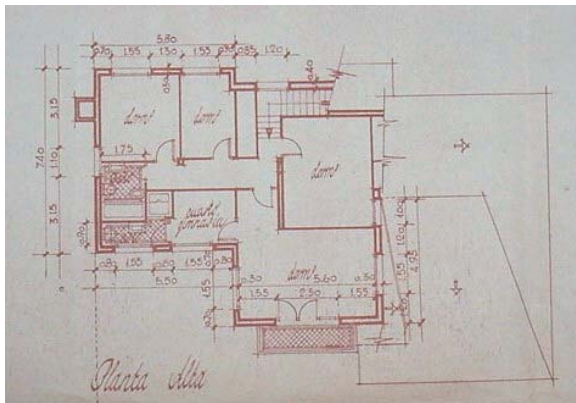
Ejemplo 2: Vivienda años 30



Ejemplo 2: Vivienda no muy diferente de la anterior, pero en la que se ve una impecable delineación de la planta, en dos colores. El alzado tiene el valor de la ingenuidad de un dibujo infantil, pero realizado por un estudio de arquitectura. Sin embargo, la idea de compacidad es clara, tipología claramente adaptada a lo que sabían hacer los constructores de la época.

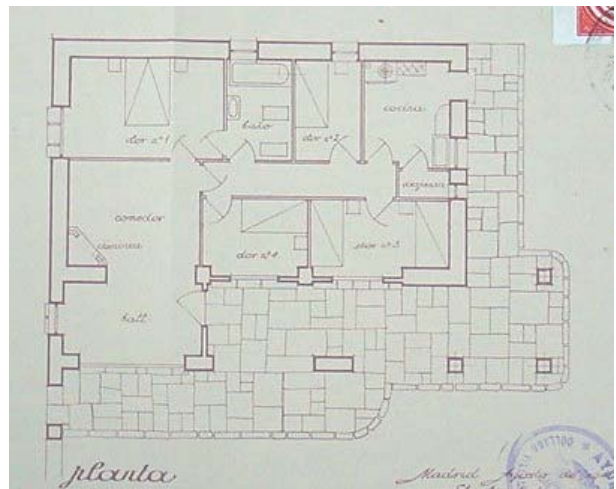
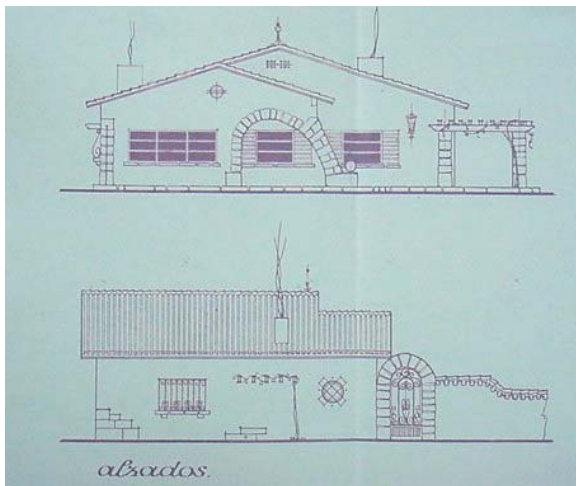
Poseemos varios ejemplos similares pero que no tienen este regusto.

Ejemplo 3: 1939 vivienda de 1939



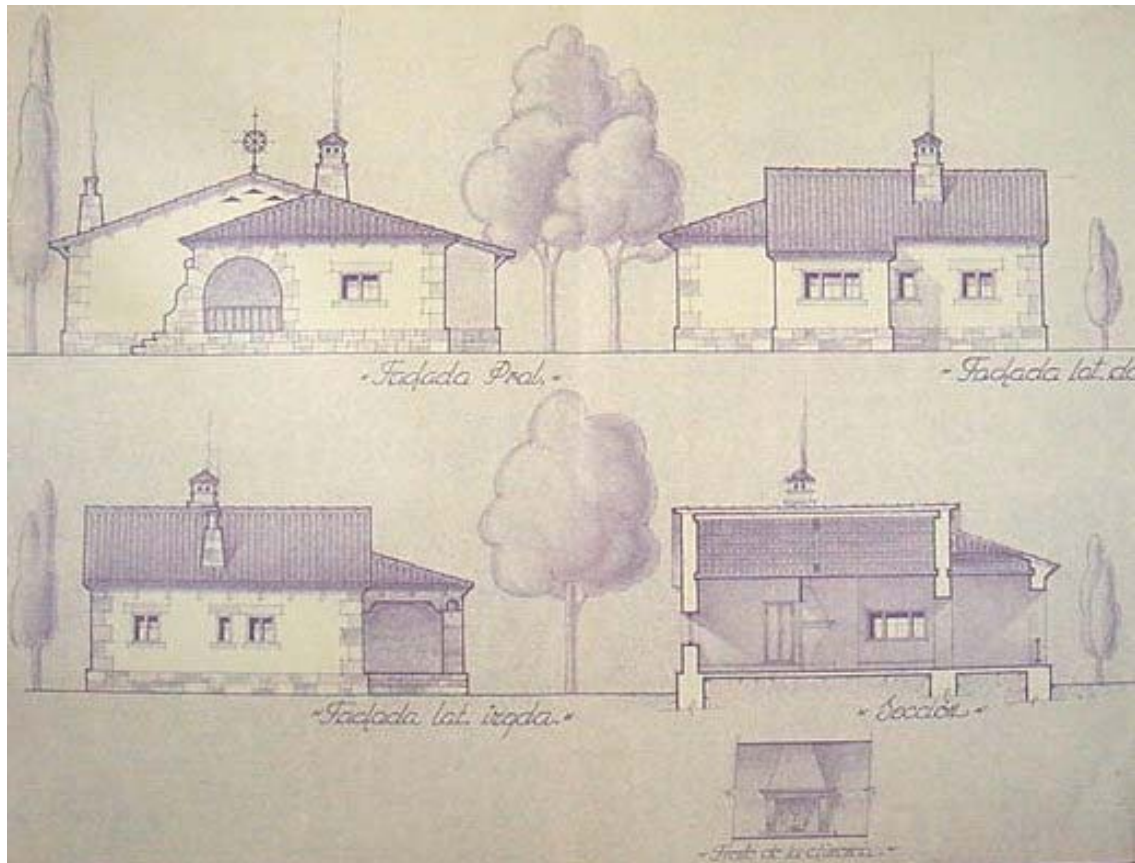
Ejemplo 3: Vivienda de dos plantas: Clara intención de fragmentación de la planta para contribuir al “pintoresquismo alpino” de la solución de los alzados. En cuanto a materiales, destaca el empleo de la madera en los hastiales. Es un ejemplo que “pegaría” fuerte en el Tomillar, como luego veremos en ejemplos posteriores.

Ejemplo 4: Vivienda con arco



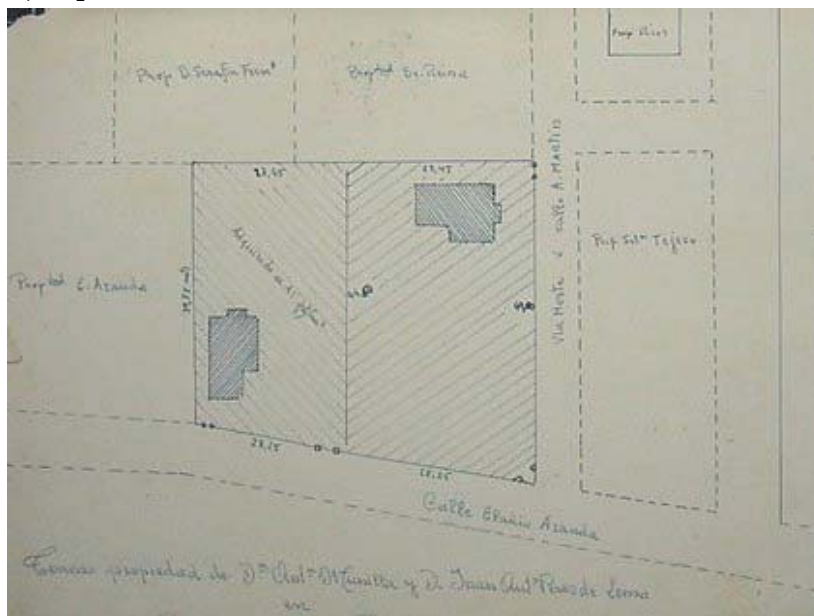
Ejemplo 4: Reproducimos este tipo de vivienda, porque verdaderamente hizo furor en una época determinada (años 40), no sólo en Villalba sino en gran parte de los pueblos de la sierra. El hotelito tiene forma en L, lo que le sirve al arquitecto para plantear el arco de esa forma tan extraña y que tanto éxito tuvo.

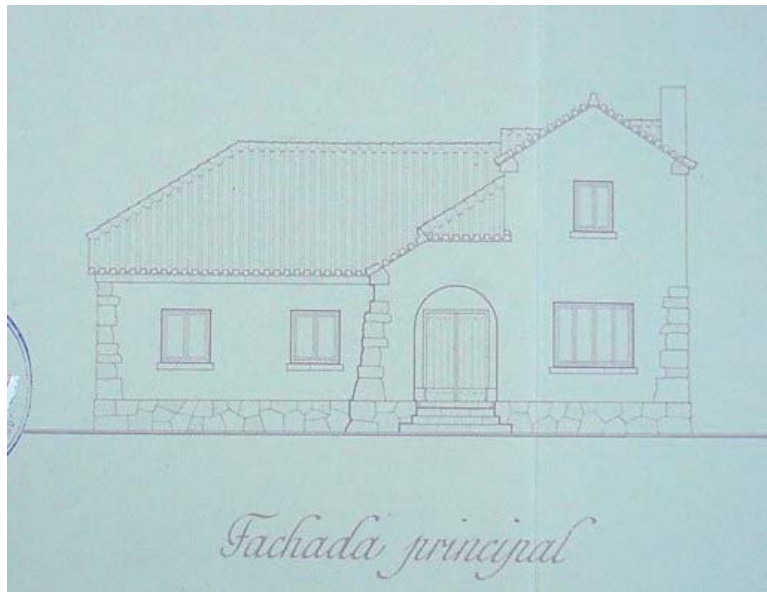
Ejemplo 5: Vivienda con arco: 1947



Ejemplo 5: Reproducimos este ejemplo, por la indudable calidad del dibujo, donde destaca el motivo de porche con arco.

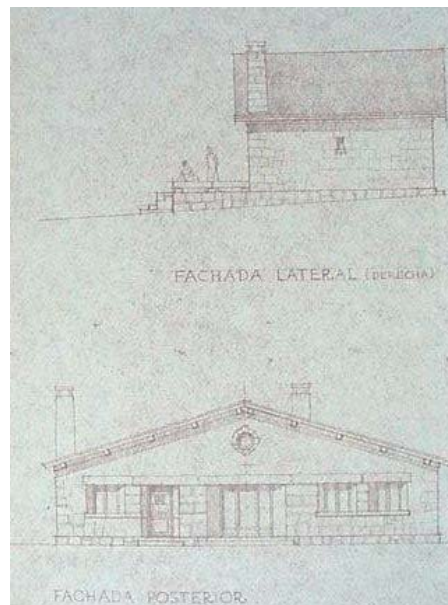
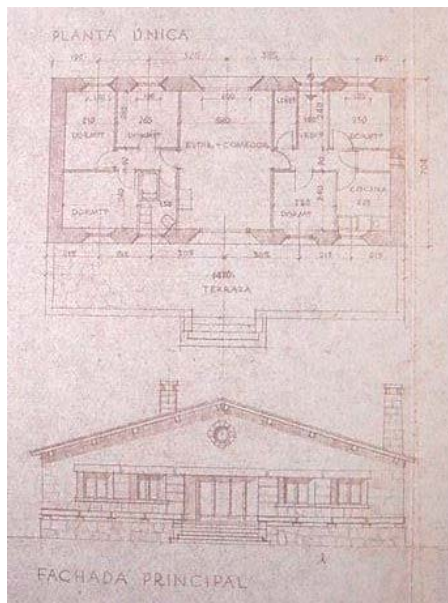
Ejemplo 6: Viviendas en calle Eladio Aranda





Ejemplo 6: Otro ejemplo con porche de acceso con arco. Tiene el interés especial de que se trata de dos hotelitos aún existentes.

Ejemplo 7: Vivienda unifamiliar: años 40



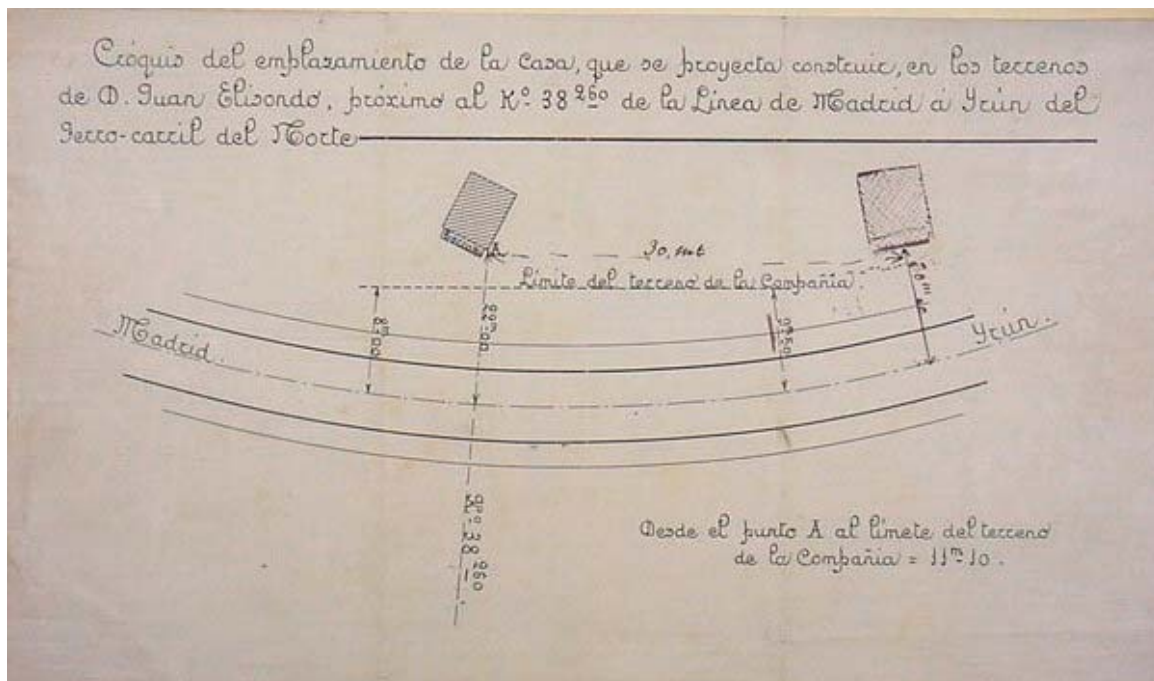
Ejemplo 7: Estamos ante una casa de una sola planta, de forma rectangular, cuyo acceso se realiza a través de una terraza. Es la forma exterior y global del edificio lo que prima en el diseño, toda vez que la distribución interior carece en absoluto de funcionalidad: el acceso se realiza directamente al salón comedor, sin cortavientos, de cuyos lados mayores parten dos corredores que dividen el edificio en dos mitades casi iguales. Si bien tiene dos cuartos de baño, como corresponde a una casa con 5

dormitorios, la cocina se encuentra en el ángulo inferior derecha, sin relación alguna con el comedor.

Es el salón el que estructura internamente la casa, su eje central, con apertura de huecos simétrica a ambas fachadas opuestas, lo cual indica poca preocupación por el soleamiento o la orientación.

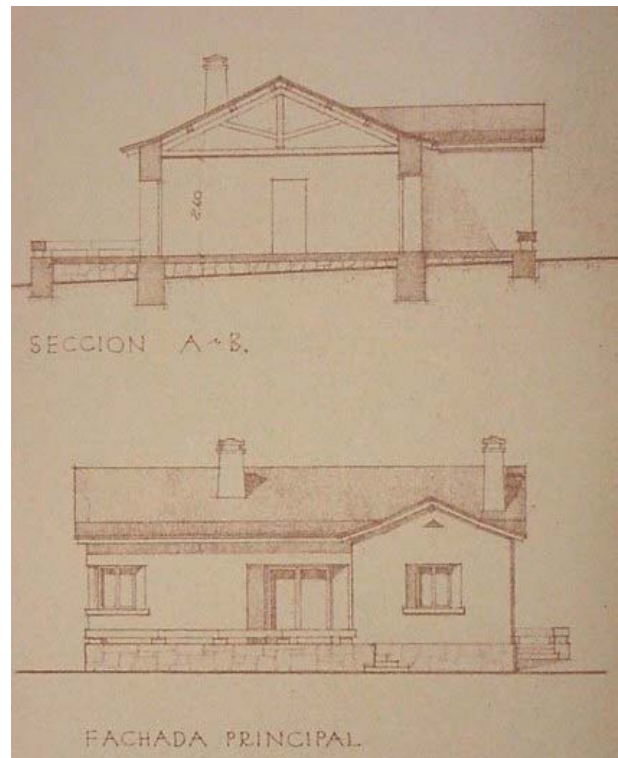
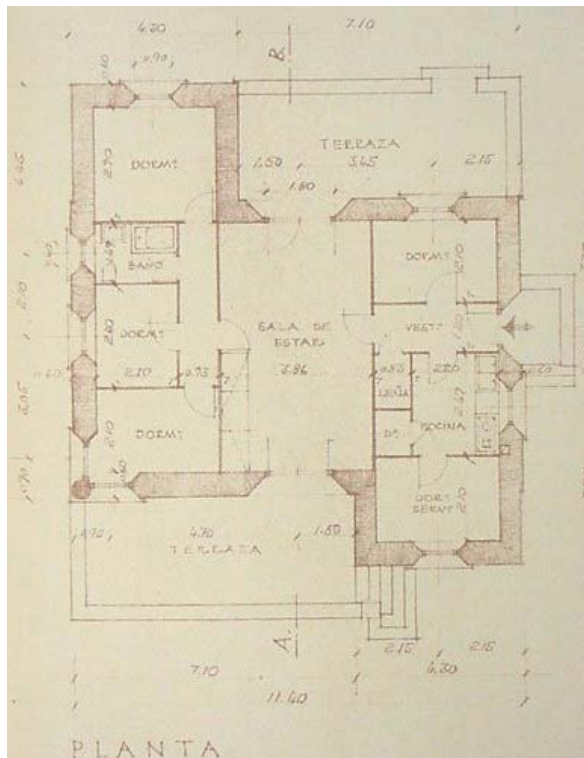
Los muros son macizos, de piedra vista en la franja inferior, y que se revisten en los hastiales formados por la cubierta.

Ejemplo 8: Plano de situación de unas de las primeras casas construidas junto a la vía



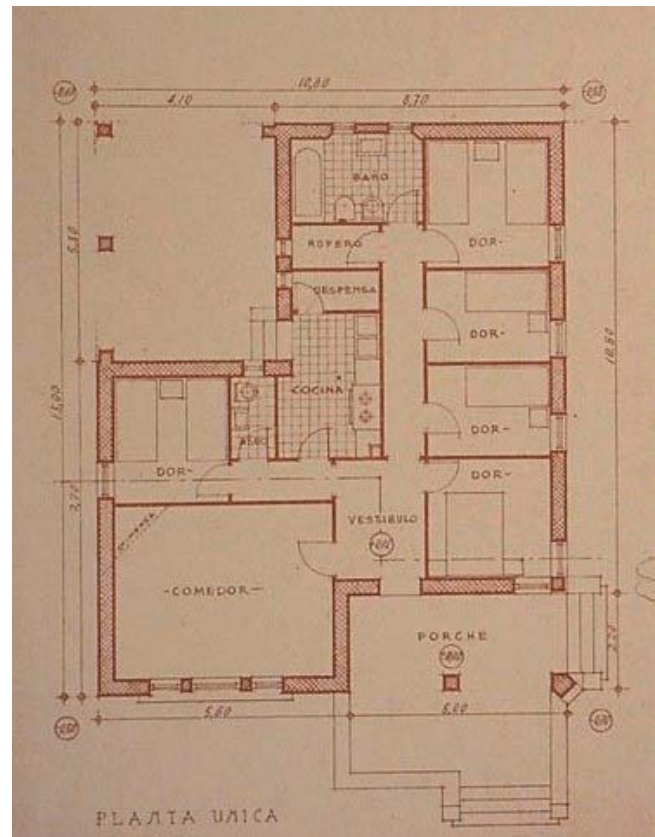
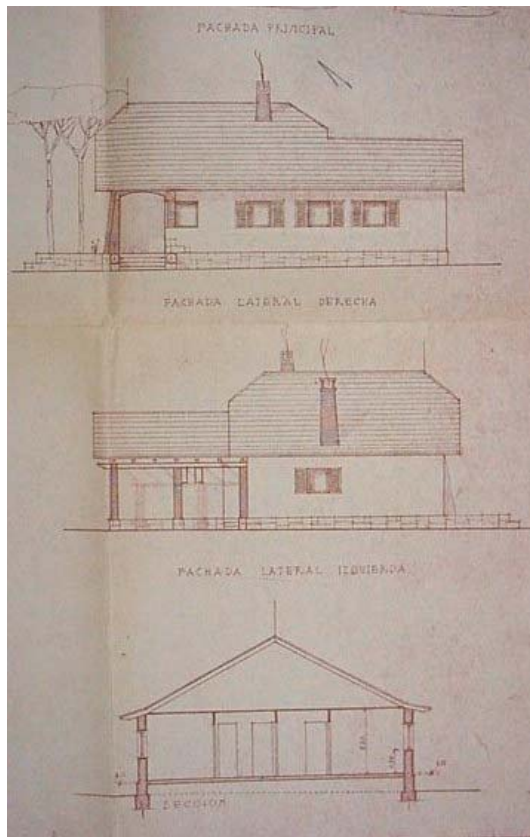
Ejemplo 8: Incluimos este plano de situación como documento curioso de lo que parecen ser unas de las primeras casas junto a la vía en el Tomillar. No tiene fecha, pero probablemente se trate de principios del siglo XX

Ejemplo 9: Vivienda unifamiliar: años 40



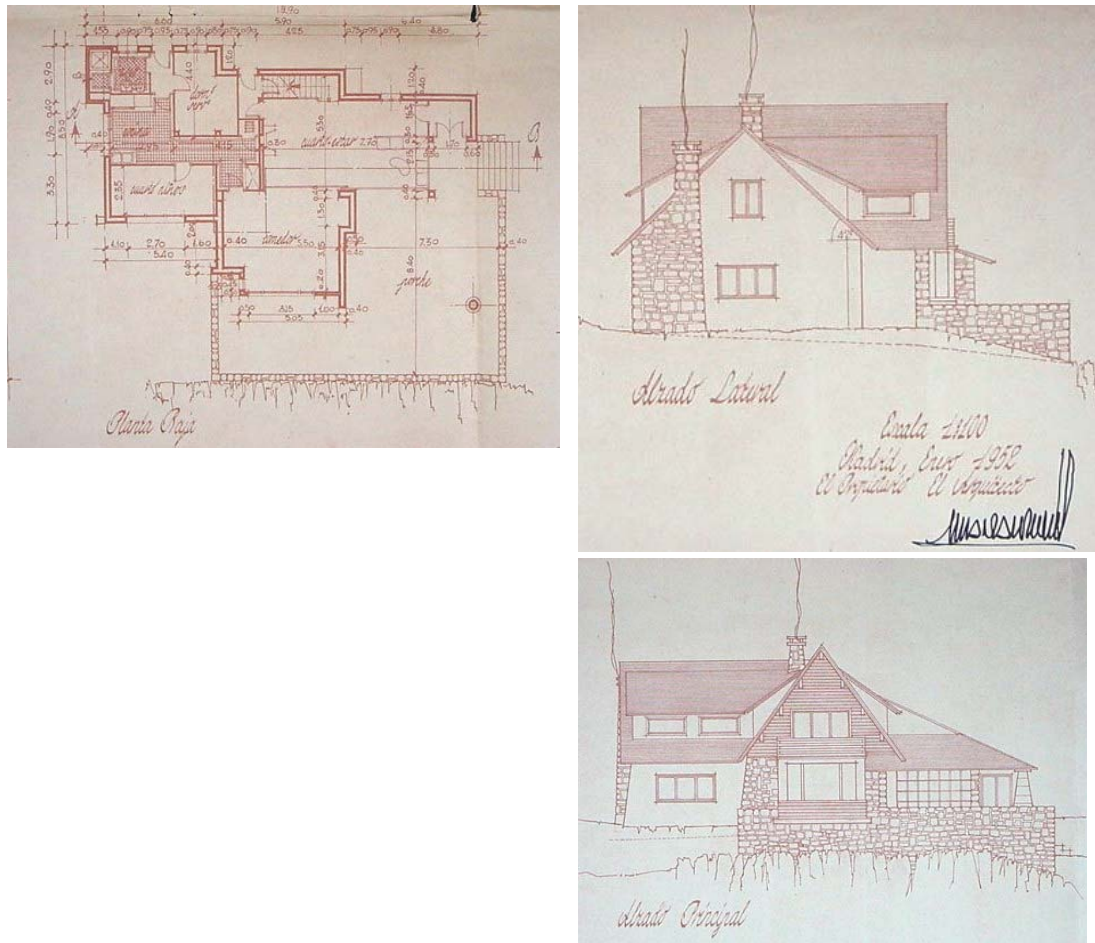
Ejemplo 9: Se trata también de una edificación de una sola planta, pero que, a diferencia de las anteriores, ya denota una intención figurativa, de aproximarse a un “hotelito de la sierra”. Llama la atención la simetría central de la planta, desatendiendo cualquier noción de orientación. Como en otras anteriores que hemos presentado, también aquí, el salón sirve de entrada y de distribuidor. Estamos ante otra clase social que se hace su vivienda de fin de semana o de vacaciones. Tiene 5 dormitorios, uno de ellos de servicio, integrado, junto a la cocina en una zona diferenciada para el servicio. La cocina tiene acceso directo a la parcela. A pesar de lo interesante de la planta, hay que destacar la pobreza expresiva de los alzados. En cuanto a los materiales, el zócalo es de piedra, pero el resto se recubre con revoco.

Ejemplo 10: Vivienda unifamiliar 1949



Ejemplo 10: Vivienda de una planta, mucho más articulada que las que hemos presentado hasta ahora. Existe una clara diferenciación entre dos zonas: la de dormitorios, a un lado de un pasillo, con amplio cuarto de baño, y la de estar-servicio, donde se incluye también el dormitorio de la tata. Posee dos porches, el principal y el de la cocina. Existe cierta intención de apertura de mayores huecos en el salón, lo que tal vez indica cierta orientación en la parcela, hacia las vistas o hacia el sol. El tipo de huecos de los dormitorios es de pequeña dimensión con contraventanas exteriores. Vemos también aquí una nueva forma de cubierta en la que se pliegan los picos superiores de los hastiales. En cuanto a materiales, el plinto de piedra y el resto revocado y pintado o encalado.

Ejemplo 11: Vivienda unifamiliar 1952



Ejemplo 11: Vivienda unifamiliar de dos plantas. En este proyecto existe una clara voluntad arquitectónica de establecer una planta baja de relación (estar de padres y de niños) y de servicio (cocina y dormitorio de servicio). El estar tiene dos de sus lados completamente acristalados, lo que se trasluce en una clara intención en los alzados. El piso superior está totalmente dedicado a dormitorios. Los alzados reflejan influencias foráneas, alpinas podríamos decir, que no guardan relación alguna con la tipología de la zona, por otro lado, como hemos dicho ya, bastante inadecuada al nuevo uso que se está proponiendo para los “hotelitos de la sierra”. En cuanto a materiales, además del consabido zócalo de piedra, los hastiales parece que se tratan en madera. La cubierta parece de pizarra.

Los materiales de construcción y el estado de la edificación

El estudio pormenorizado de los materiales y sistemas constructivos de los edificios nos da el siguiente resultado, en el que reflejaremos los datos más relevantes de los materiales y sistemas predominantes, así como del estado en que se encuentran:

Total de fichas = 55	PLANTA BAJA					PLANTA PRIMERA				
	Estadística de materiales		Estado de conservación			Estadística de materiales		Estado de conservación		
Estructura vertical	num	%	bueno	regular	malo	num	%	bueno	regular	malo
Muros de carga de mampost. Concertada o sillería de piedra local	47	79,7%	80,9%	17,0%	2,1%	17	73,9%	94,1%	5,9%	0,0%
Muros de carga de ladrillo	9	15,3%	66,7%	33,3%	0,0%	5	21,7%	100,0%	0,0%	0,0%
Muros de carga mixtos piedra/ladrillo	3	5,1%	100,0%	0,0%	0,0%	1	4,3%	100,0%	0,0%	0,0%
Estructura horizontal										
Vigas y viguetas de madera					sin datos					
Vigas y viguetas industriales										
Carpintería exterior										
Puertas										
Madera	31	64,6%	51,6%	25,8%	22,6%	2	40,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Metálicas de chapa pintada	12	25,0%	83,3%	16,7%	0,0%	1	20,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Aluminio y otras	5	10,4%	100,0%	0,0%	0,0%	2	40,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Carpintería exterior										
Ventanas										
Madera	33	61,1%	27,3%	45,5%	27,3%	11	52,4%	27,3%	54,5%	18,2%
Metálicas pintadas	4	7,4%	50,0%	25,0%	25,0%	2	9,5%	50,0%	50,0%	0,0%
Aluminio y otras	17	31,5%	100,0%	0,0%	0,0%	8	38,1%	100,0%	0,0%	0,0%
Carpintería exterior										
Contraventanas										
Madera	20	39,2%	45,0%	45,0%	10,0%	8	40,0%	62,5%	25,0%	12,5%
Metálicas chapa pintada	31	60,8%	83,9%	16,1%	0,0%	12	60,0%	83,3%	16,7%	0,0%
Total de fichas = 55	PLANTA BAJA					PLANTA PRIMERA				
	Estadística de materiales		Estado de conservación			Estadística de materiales		Estado de conservación		
Jambas, dinteles										

Total de fichas = 55	PLANTA BAJA					PLANTA PRIMERA				
	Estadística de materiales		Estado de conservación			Estadística de materiales		Estado de conservación		
Huecos de fachada										
Piedra de granito de una pieza	28	54,9%	100,0%	0,0%	0,0%	4	33,3%	100,0%	0,0%	0,0%
Piedra de granito en sillares y dovelas	4	7,8%	100,0%	0,0%	0,0%	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Recercado de ladrillo dibujos neomudéjares	19	37,3%	68,4%	31,6%	0,0%	8	66,7%	75,0%	25,0%	0,0%
Rejería										
De huecos	30	100,0%	83,3%	16,7%	0,0%	4	26,7%	75,0%	25,0%	0,0%
De balcones						11	73,3%	100,0%	0,0%	0,0%
Fachadas										
Mampostería de piedra acabado visto	20	39,2%	65,0%	35,0%	0,0%	2	9,5%	50,0%	50,0%	0,0%
Acabado enlucido y pintado	15	29,4%	80,0%	13,3%	6,7%	12	57,1%	66,7%	25,0%	8,3%
Mampostería de piedra vista y ladrillo visto	15	29,4%	60,0%	40,0%	0,0%	7	33,3%	85,7%	14,3%	0,0%
Mampostería de piedra encalada	1	2,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0	0,0%	0,0%	0,0%	
Cadenas de esquina										
Sillería de piedra	26	65,0%	96,2%	3,8%	0,0%	7	63,6%	100,0%	0,0%	0,0%
Aparejo de ladrillo	14	35,0%	64,3%	35,7%	0,0%	4	36,4%	75,0%	25,0%	0,0%

Total de fichas = 55					
	Estadística de materiales		Estado de conservación		
Cubierta			Bueno	Regular	malo
Inclinada de teja cerámica plana	40	69 %	52,5 %	40 %	7,5 %
Inclinada de teja cerámica curva	9	15,5%	44,4%	55,6%	0%
Inclinada de pizarra	9	15,5%	55,6%	44,4%	0%
Aleros					
De madera	23	39%	26,1%	52,2%	21,7%
Aparejo de ladrillo	36	61%	50%	47,2%	2,8%
Escaleras exteriores					
Piedra	33	80,5%	87,9%	12,1%	0%
Fábrica	6	14,6%	66,7%	33,3%	0%
Metálicas	2	4,9%	50%	50%	0%
Cerramientos de parcela					
Muro continuo enlucido	1	1%	100%	0%	0%
Muro continuo mampostería vista	42	42,4%	71,4%	26,2%	2,4%
Muro fragmentado: Pilastras mampostería, enlucido y rejería	5	5,1%	60%	40%	0%
Muro fragmentado pilastras de ladrillo, mampostería y rejería	3	3%	33,3%	66,7%	0%
Cancela de rejería	48	48,5%	89,6%	8,3%	2,1%
Espacios verdes					
Pavimentados o aterrados	50	37%	54%	36%	10%
Arbolado de especial interés	50	37%	68%	28%	4%
Jardinería	35	25,9%	34,3%	48,6%	17,1%

De todos los datos de las tablas anteriores se deduce que el sistema predominante en la estructura vertical son los muros de carga de mampostería. Que para la estructura horizontal los encuestadores no han podido conseguir datos objetivos, aunque lo más seguro es que sea tradicional de viguetas de madera. Las puertas exteriores son predominantemente de madera, aunque ya han sido sustituidas en un 25 % de los casos por metálicas. Las ventanas son de madera, pero han sido sustituidas en un 38 % de los casos. Las contraventanas fueron y siguen siendo predominantemente de chapa pintada.

En cuanto a las jambas y dinteles, son predominantemente de granito en una pieza, cuando existen. En lo que respecta a las fachadas, los sistemas están prácticamente

repartidos a partes iguales entre mampostería de piedra vista, acabado enlucido o
pintado y la

mampostería de piedra encalada. En un 68 % de los casos se utilizan cadenas en las esquinas, predominantemente de piedra, pero también de ladrillo, en el 35 % de los casos.

Si queremos hacer un resumen breve en lo que respecta al estado, aunque los datos son muy dispersos para los distintos elementos constructivos, parecería que la estructura vertical está bien, que no tenemos datos de la estructura horizontal, y que el estado de todos los demás elementos es regular.

Pasando a la cubierta, el sistema predominante es la de teja cerámica plana, con un 70 % y el resto se lo reparten a partes iguales la de teja curva y la de pizarra. El estado es predominantemente “regular”

Los aleros son predominantemente de aparejo de ladrillo, con un estado entre regular y bueno.

Las escaleras exteriores son de piedra en un 80,5 % de los casos y su estado es predominantemente bueno.

En cuanto a los cerramientos de parcela, predominan los muros continuos de mampostería vista, y las cancelas de rejería.

El tratamiento de los espacios libres está pavimentado o terrizo en un 37 % de los casos, en otro 37 % existen árboles de interés, mientras que jardines de cierto interés sólo hay en un 26 % de los casos.

III.3 La población

Con los datos obtenidos en la información, si tenemos en cuenta que la superficie media de las parcelas, si eliminamos las que están por encima de los 4.000 metros, que son muy pocas, pero que desequilibran muchísimo la media, es de 825 m², y suponemos una familia por parcela (5 habitantes), nos daría una densidad por parcela (o manzana) neta, de 61 hab/ha. Como la cifra que nos da es de 26, la conclusión es clara: gran parte de las viviendas, o están abandonadas, o están sensiblemente infrautilizadas.

El mayor porcentaje de población está en la franja entre 20 y 40 años (36,7 %), lo que, al igual que sucede en el casco, da idea de la existencia de un importante flujo de renovación de familias que han llegado en la década de los años 80.

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.

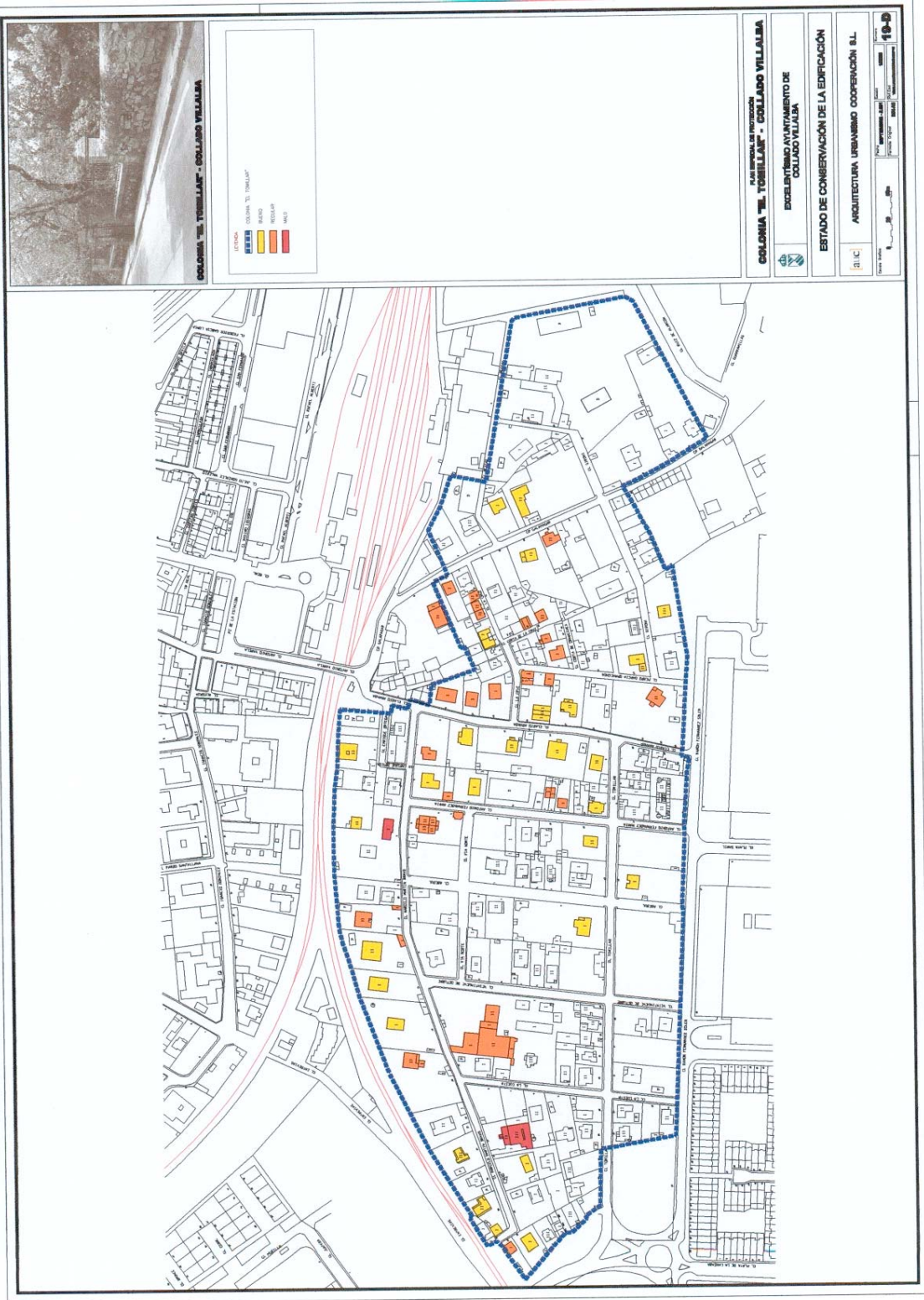
20-D Elementos de la imagen urbana.

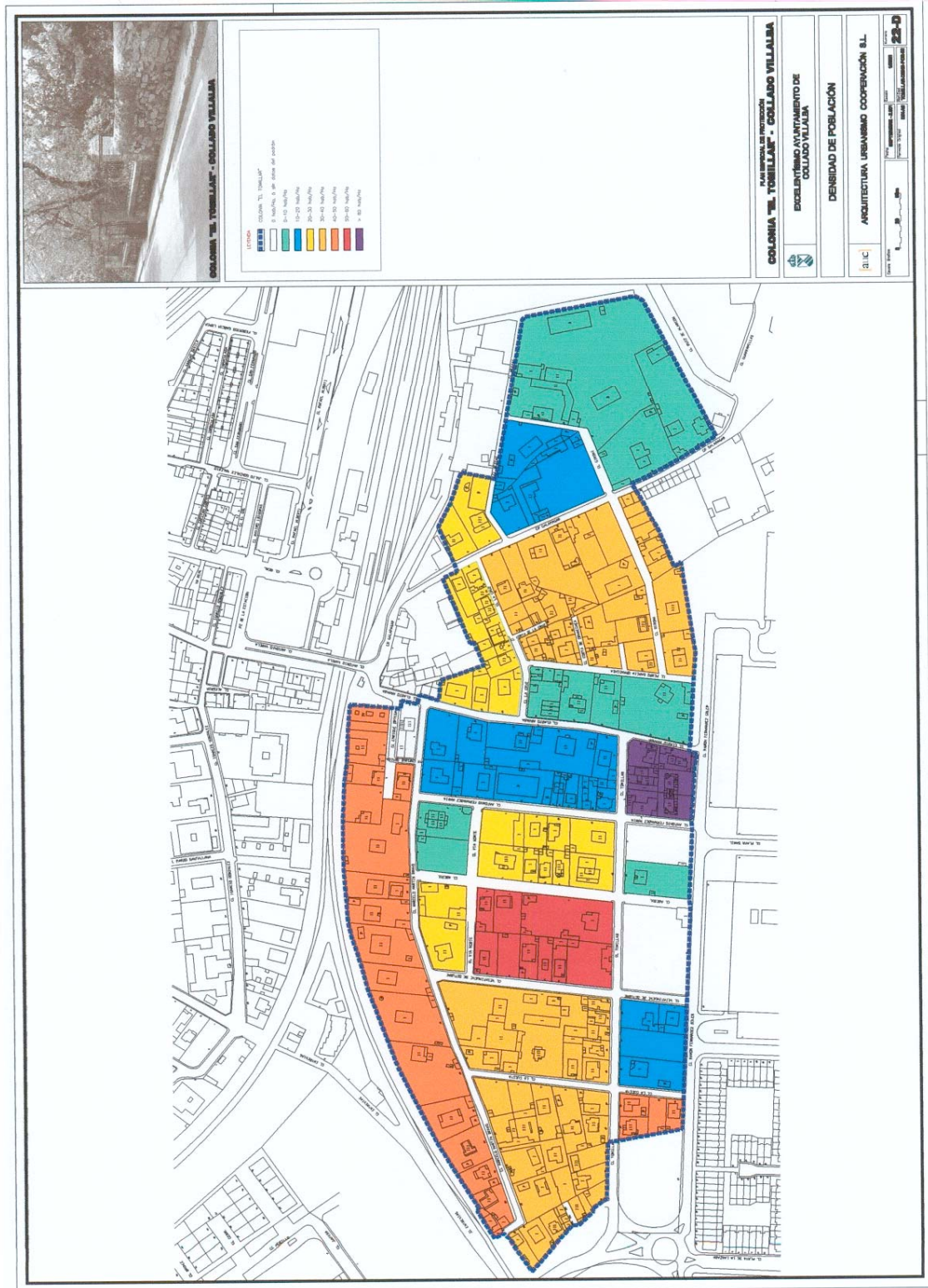
21-D Estado de conservación de las vías y aceras

22-D Densidad de Población

23.1-D Viviendas por hectárea.

23.2-D Viviendas sin personas censadas en el Municipio





III.5 Estado de conservación y vigencia de las redes

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 esta red esta 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 limite 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.

Al ser esta zona de El Tomillar una zona de muy baja densidad de población, recomendable que cualquier actuación de solicitud de nuevos enganches de gas se realice con el mayor numero posibles de interesados y a ser posible, lo recomendable es que el conjunto de todos los vecinos hiciesen la solicitud al mismo tiempo, ya que así la incidencia de costes seria los mínimos y las molestias del levantamiento de calles se realizaría en una sola actuación.

Saneamiento. Esta infraestructura depende directamente del Ayuntamiento.

Se aporta planos de la red de saneamiento.

Dicho trazado nos parece suficiente dando respuesta a todos los vecinos.

El Alumbrado Publico

El Tomillar dispone de alumbrado publico, este alumbrado es de reciente construcción dando respuesta a los parámetros mínimos que se exigen a este tipo de instalaciones, además la red que alimenta a dicho alumbrado es enterrada

III.6. Accesibilidad y vialidad

El barrio no presenta problemas especiales de vialidad ni de accesibilidad. El único punto con problemas es el trazado de la carretera de Galapagar, estrecha y en buena parte de su trazado sin aceras en la parte oeste de la calle, probablemente sin construir, para no quitar espacio para la circulación de vehículos. La solución de esta vía, excede al ámbito del Plan Especial del Tomillar, si bien, el Plan General prevé la “adecuación de la Rotonda” al sur del puente de la estación. Tampoco el estacionamiento presenta graves problemas, excepto en algunos tramos de la calle de la Cruz, donde algunas de las fincas carecen de estacionamiento, y en muchas ocasiones los usuarios de viviendas que sí tienen garage, estacionan por comodidad en la calle. En el resto de los casos, el estacionamiento tiene lugar en el interior de las parcelas. En el caso de cambios de uso, que suponga cierta utilización pública habrá que establecer claramente las condiciones de estacionamiento, con un estacionamiento propio abierto, nada más cruzar la cerca de la parcela, con la proporción que indique la ordenanza.

III. 7. Equipamientos y servicios urbanos

Se podría decir que excepto dos guarderías y una residencia de ancianos, el barrio no cuenta con equipamientos de ningún tipo. Sin embargo dadas sus reducidas dimensiones, el resto de equipamientos del barrio de la Estación de Collado Villalba le son o le serán accesibles cuando se realicen.

III.8. Áreas de oportunidad

Al haberse excluido de la delimitación del Plan Especial toda la zona inmediatamente al sur del puente sobre la vía, el ámbito carece de áreas de oportunidad claramente marcadas. Sin embargo, consideramos que existe la posibilidad de “parcelar” las parcelas de más de 2.000 m², en parcelas resultantes de más de 1.000 m², construyendo en los terrenos segregados. Con esta solución no varía un ápice la percepción general del barrio y se le insufla una vida que va perdiendo a pasos agigantados. También es posible, en aquellos casos donde la ocupación es inferior al 25 %, realizar nuevas construcciones aún en el caso en que no se permita nueva parcelación. En estos casos, además de prohibirse la parcelación, se prohibirá la construcción de cerramientos que separen las diferentes zonas dentro de la misma parcela. En estos casos se permite, según se dice en las ordenanzas particularizadas para cada finca con edificación protegida, bien la ampliación de la vivienda existente en edificio anejo, o bien la construcción de nuevas viviendas, siempre en régimen de división horizontal, sin división de las parcelas.

Paralelamente, existe la posibilidad de establecer una zonificación en las manzanas junto a la vía del ferrocarril con usos terciarios y dotacionales complementarios con el de vivienda que proporcionen un mayor atractivo a los promotores para intervenir en el área.

Las tras manzanas en la calle Ramón Fernández Soler que se han señalado como Unidades de Ejecución suponen también áreas de oportunidad, en las que se pretende promover un área de transición entre la vivienda unifamiliar de las manzanas anejas, y los bloques en altura del Parque La Coruña, mediante una tipología de edificación en bloque abierto en la que, en su frente sur, se le permitirá una planta más y la utilización de la planta baja como comercial.

IV. PROPUESTAS

IV.1 Edificación protegida

Nuevo catálogo de la edificación y ordenanzas particularizadas para cada finca protegida

En la selección de edificios protegidos se ha tendido a proteger el máximo de ejemplos que tuvieran un valor tipológico o constructivo. Con el fin de evitar generalizaciones que siempre son difíciles de justificar, hemos optado por establecer una ordenanza particular mediante gráfico para cada finca protegida. De esa manera, se protege el edificio que se pretende conservar pero se permite, cuando es posible, realizar otras construcciones en la parcela, que no supongan menoscabo de los valores edificatorios del edificio protegido ni de la parcela o de la cerca. En general, se ha preferido permitir la edificación nueva, separada de la protegida, manteniendo unas “distancias de respeto”. Se ha evitado conscientemente permitir la ampliación en altura de los edificios protegidos, respetando las tipologías existentes localizando los posibles aumentos de edificación en las parcelas..

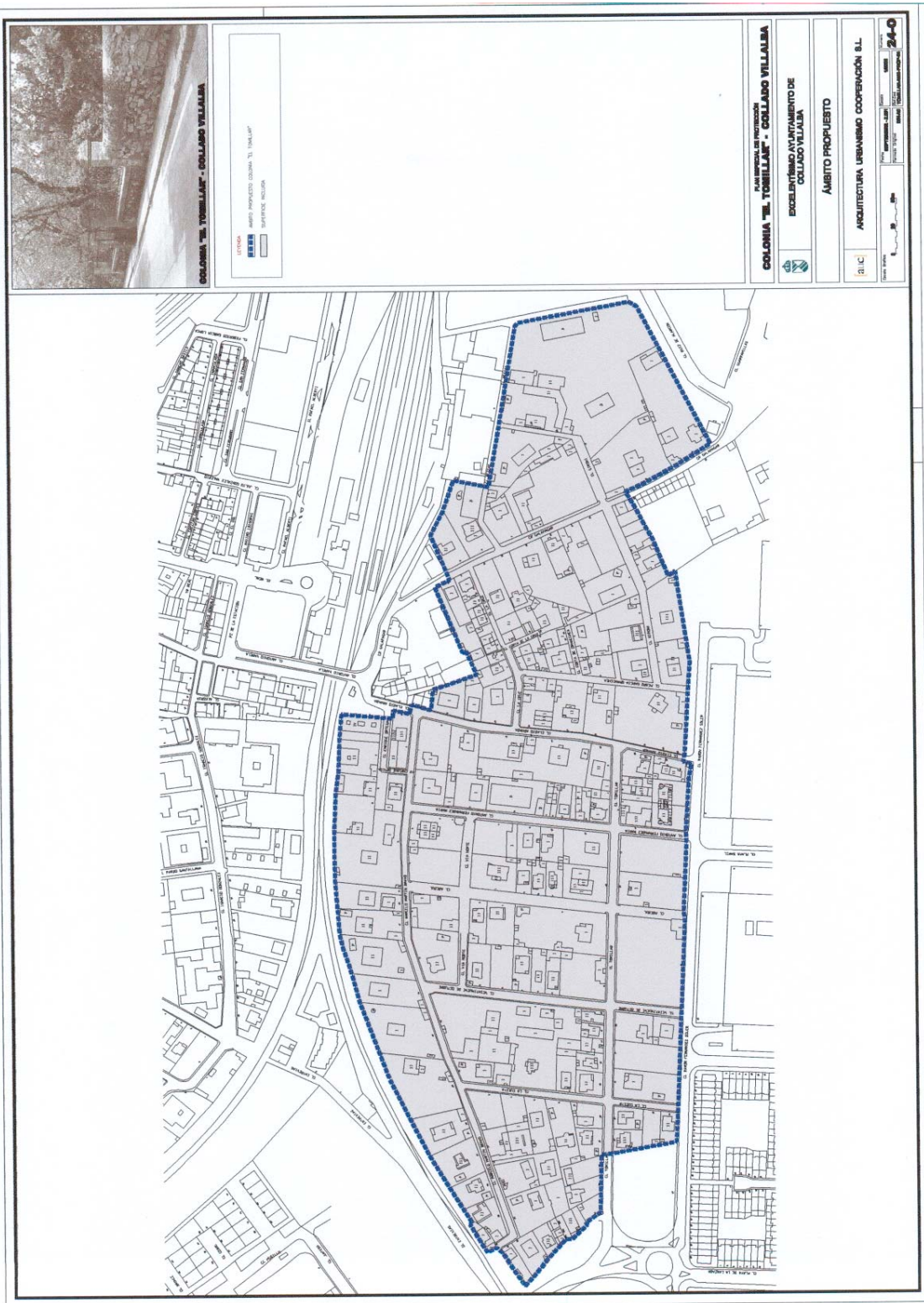
El nuevo catálogo de la edificación incorpora 52 edificios con algún grado de protección, de los cuales 22 tienen protección Ambiental 1, 28 Ambiental 2, 1 Ambiental 4 y 1 Estructural

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	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	28	NO CATALOGADA
2	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	28	AMB-1
3	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	20	AMB-2
4	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	18	AMB-2
5	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	18	AMB-4
6	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	16	AMB-2
7	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	14	AMB-2
8	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	14	AMB-1
9	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	12	NO CATALOGADA
10	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	12	ESTRUCTURAL
11	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	6	AMB-2
12	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	6	AMB-2
13	C/ ENRIQUE ORTEGA	8	AMB-2
14	C/ ENRIQUE ORTEGA	2	AMB-1
15	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	27	AMB-2

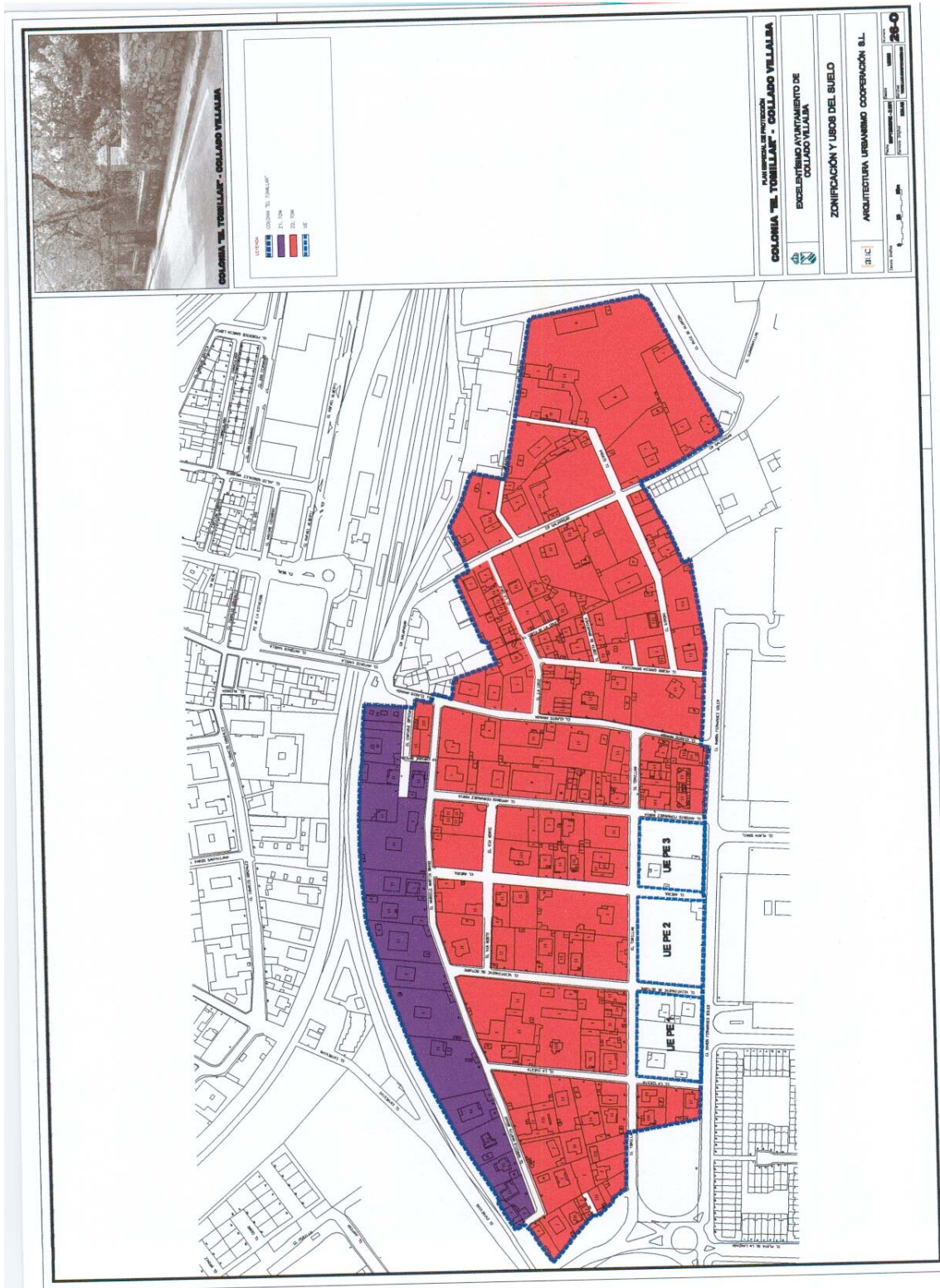
16	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	25	AMB-1
17	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	21	AMB-2
18	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	17	NO CATALOGADA
19	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	13	NO CATALOGADA
20	C/ ABEDUL	6	AMB-2
21	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	5	AMB-1
22	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	5	AMB-1
23	C/ ANTONIO FERNANDEZ MARÍA	12	AMB-2
24	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	3	AMB-1
25	C/ ANTONIO FERNANDEZ MARÍA	1	AMB-1
26	C/ MARCELO MARTIN BRAVO	1	AMB-2
27	C/ ELADIO ARANDA	10	AMB-1
28	C/ ANTONIO FERNANDEZ MARÍA	3	AMB-1
29	C/ ELADIO ARANDA	12	AMB-2
30	C/ ELADIO ARANDA	14	AMB-2
31	C/ ELADIO ARANDA	18	NO CATALOGADA
32	C/ TOMILLAR	6	AMB-1
33	C/ ANTONIO FERNANDEZ MARÍA	11	AMB-1
34	C/ ANTONIO FERNANDEZ MARÍA	O7-O9	AMB-1
35	C/ ELADIO ARANDA	9	AMB-1
36	C/ ELADIO ARANDA	11	AMB-2
37	C/ ELADIO ARANDA	13	AMB-1
38	C/ LA CRUZ	5	AMB-1
39	C/ LA CRUZ	9 y11	AMB-1
40	C/ LA CRUZ	13	AMB-1
41	C/ GALAPAGAR	12	AMB-2
42	C/ ELADIO ARANDA	15	AMB-2
43	C/ LA CRUZ	2	AMB-2
44	C/ ELADIO ARANDA	17	AMB-2
45	C/ ELADIO ARANDA	23	AMB-2
46	C/ PEDRO GARCIA ORMAECHEA	13	NO CATALOGADA
47	C/ GALAPAGAR	20	NO CATALOGADA
48	C/ GALAPAGAR	22	AMB-2
49	C/ LA CRUZ	12	AMB-1
50	C/ LA CRUZ	10	AMB-2
51	C/ LA CRUZ	8	AMB-2
52	C/ PEDRO GARCIA ORMAECHEA	3	AMB-1
53	C/ GIRONI	4	AMB-2
54	C/ GALAPAGAR	7	AMB-1
55	C/ GALAPAGAR	9	AMB-2
56	C/ GALAPAGAR	8	AMB-2
57	C/ MARCELO MARTÍN BRAVO	28	AMB-2
58	C/ PEDRO GARCIA ORMAECHEA	4	AMB-1
59	C/ TOMILLAR	13	AMB-2



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 158 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 Ordenanzas de Protección).





AYUNTAMIENTO DE COLLADO-VILLALBA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE LA COLONIA "EL TOMILLAR"

FICHA DE ORDENANZA DE EDIFICACION 1

MANZANA

num.
1

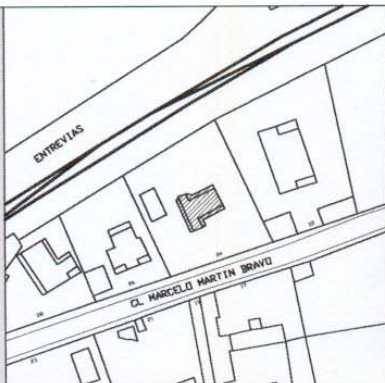
EDIFICIO

num.
57

DIRECCION: CALLE Y NUMERO

CL MARCELO MARTÍN BRAVO, 24

PLANO



E 1/2000



FOTO DE FACHADA

CONDICIONES GENERALES DE INTERVENCION

	Num catálogo anterior	Nueva propuesta	Manzana	1	Edificio	57
Datos Catastrales	Manzana catastral	45807	Finca catastral			16
Parcelación	No se permite					
Nueva edificación	Se permite edificar en 2 plantas en la zona de movimiento indicada en el gráfico.					
	Ocupación total máxima	25%	Edificabilidad total máxima m2/m2			0,45
Alturas permitidas nueva edificación	Nº plantas max.	2	Altura máx. (m)	6	Altura Min. (m)	5,8
Retranqueos	De manera general los que se determinan en la ordenanza y en el gráfico.					
Tipología	Edificación compacta					
Usos permitidos	Vivienda unifamiliar o multifamiliar sin ulterior división de la parcela resultante, dotaciones, hotel, restaurante.					
Grado protección	Ambiental 2					
Condiciones generales de intervención en la edificación	Mantenimiento sin alteraciones de la volumetría existente en edificio protegido. Conservación de huecos y texturas existentes en la fachada.					
Condiciones de intervención en las cubiertas	Se permite la apertura de huecos en cubierta hasta un máximo del 25 % de su superficie, siguiendo la pendiente existente en los faldones que no dan a la vía pública.					
Condiciones de intervención en los cerramientos de parcela	Deberá mantenerse el cerramiento de parcela existente, según el gráfico.					



AYUNTAMIENTO DE COLLADO-VILLALBA PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE LA COLONIA "EL TOMILLAR"

FICHA DE ORDENANZA DE EDIFICACION 2

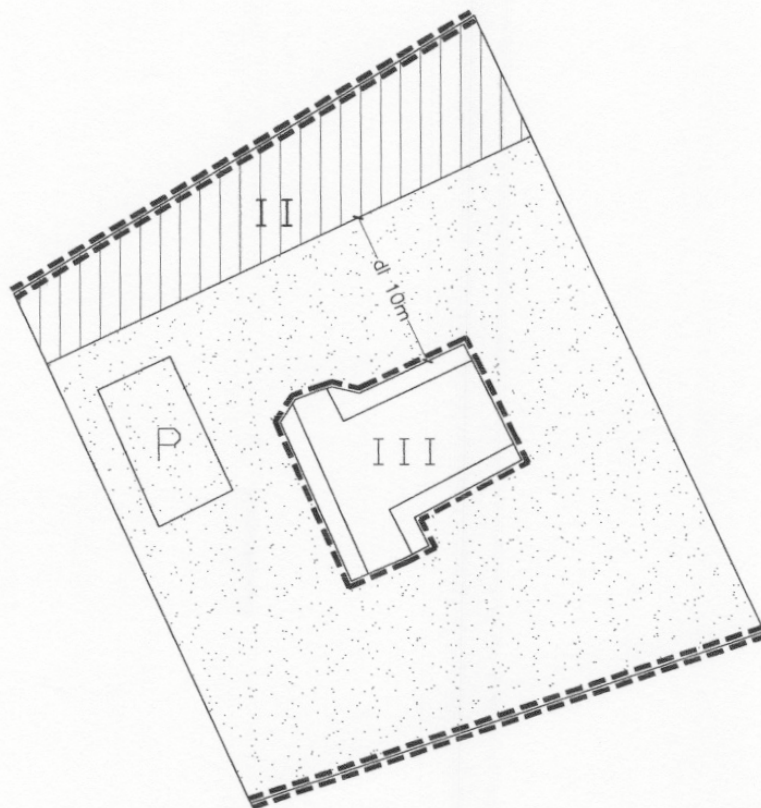
MANZANA

num.
1

EDIFICIO

num.
57

CONDICIONES ESPECIFICAS DE INTERVENCION



E 1/400

LEYENDA

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

IV.2 Ámbitos de Ordenación

Zonificación propuesta

Para dar respuesta a las necesidades detectadas en el Diagnostico, se proponen dos Zonas específicas de ordenación, Z1 PE Tom, y Z2PE Tom, diferenciadas fundamentalmente por la posibilidad de usos permitidos en cada una. En la Z1, además del uso de vivienda unifamiliar y multifamiliar se introducen usos compatibles dotacionales con el fin de aumentar su atractivo para los promotores (es la zona de influencia del ferrocarril y se encuentra “penalizada” por la agresión que supone el paso continuo de los trenes, que prácticamente inhabilitan sus potencialidades para uso residencial).

En la Z2, se promueve fundamentalmente el uso de vivienda unifamiliar y multifamiliar permitiendo una parcelación mayor de 1000 m2. en aquellas parcelas de grandes dimensiones para facilitar la incorporación de nuevos residentes.

Además de las dos zonas anteriores, en el sector sur de la colonia, en la frontera con el Parque Roma, está prevista la localización de tres Unidades de Ejecución que deberán actuar como elementos de transición de la edificación y los usos permitidos. En este sentido, se facilitará la incorporación de usos comerciales de barrio y una mayor densificación de las viviendas.

USOS DEL SUELO: CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES / COMPLEMENTARIOS																	
	R			T						D						ZL	EST
	R U	RM	RAC	TOdp	TO/S P	TH	TR	TCmb	TCmd	DE	DD	DSA	DCR	DA	DR	ZL	EST
Z1 PE Tom	*	○	○	○		○	○			○	○	○	○	○	○	▣	▣
Z2 PE Tom	*	○	○	○		○	○			○		○				▣	▣
UE PE 1 Tom (parcela sur)	○	*		○	○		○	○	○					○		▣	▣
UE PE 2 Tom (parcela sur)	○	*		○	○		○	○	○					○		▣	▣
UE PE 3 Tom (parcela sur)	○	*		○	○		○	○	○					○		▣	▣

- * Uso característico
- Uso compatible
- ▣ Uso complementario

FICHAS DE ORDENANZA DE MANZANA

Ficha de ordenanza de manzana Z1 PE Tom

Usos del suelo por parcela	Máximo Permitido	Mínimo obligatorio
Residencial		
RU/RM	100%	-----
Terciario		
TDop-TR-TH	100 %	-----
Dotacional		
DE-DD-DSA-DCR-DA DR	100%	-----
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.

R	Residencial	P	Productivo
RU	Residencial Unifamiliar	PT	Productivo Talleres
RM	Residencial Multifamiliar	PTa	Productivo Talleres artesanos
RAC	Residencial Alojamiento Comunitario	PAl	Productivo Almacenes
T	Terciario	PI	Productivo Industria
TOdp	Terciario Oficinas despachos profesionales	D	Dotacional
TO/SP	Terciario Oficinas Servicios al Público	DE	Dotacional Escolar o Educativo
TH	Terciario Hoteles	DD	Dotacional Deportivo
TR	Terciario Restaurantes	DSA	Dotacional Sanidad-Asistencial
TRbe	Terciario Restaurantes bar especial	DCR	Dotacional Cultural-Recreativo
TCmb	Terciario Comercio minorista de barrio	DA	Dotacional Administrativo
TCmd	Terciario Comercio minorista de distrito	DR	Dotacional Religioso
		ZV	Zonas Verdes
		EST	Estacionamientos

Ficha de ordenanza de manzana Z2 PE Tom

Usos del suelo por parcela	Máximo Permitido	Mínimo obligatorio
Residencial		
RM-RU	100 %	----
Terciario		
TDop-TR-TH	100 %	-----
Dotacional		
DE-DSA	100 %	-----
Zona Libre	-----	La resultante de ordenanza.
Estacionamientos	-----	Los resultantes de ordenanza en PB y sótanos o semisótanos

R	Residencial	P	Productivo
RU	Residencial Unifamiliar	PT	Productivo Talleres
RM	Residencial Multifamiliar	PTa	Productivo Talleres artesanos
RAC	Residencial Alojamiento Comunitario	PAI	Productivo Almacenes
T	Terciario	PI	Productivo Industria
TOdp	Terciario Oficinas despachos profesionales	D	Dotacional
TO/SP	Terciario Oficinas Servicios al Público	DE	Dotacional Escolar o Educativo
TH	Terciario Hoteles	DD	Dotacional Deportivo
TR	Terciario Restaurantes	DSA	Dotacional Sanidad-Asistencial
TRbe	Terciario Restaurantes bar especial	DCR	Dotacional Cultural-Recreativo
TCmb	Terciario Comercio minorista de barrio	DA	Dotacional Administrativo
TCmd	Terciario Comercio minorista de distrito	DR	Dotacional Religioso
		ZV	Zonas Verdes
		EST	Estacionamientos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Z1 PE Tom / Z2 PE Tom	Mínimo	Máximo
Solar edificable (m ²)	1000	---
Frente de solar (m)	15	----
Fondo edificable	----	----
Ocupación %		25
Altura de construcción		
1 planta (m)	3	3,5
2 plantas (m)	5,8	6,5
3 plantas (m)	5,8	6,5

Unidades de ejecución en el ámbito de protección: Criterios de ordenación

Como ya se ha dicho, al hablar de las áreas de oportunidad a través de tres Unidades de Ejecución, se pretende promover un área de transición entre la vivienda unifamiliar de las manzanas anejas, y los bloques en altura del Parque La Coruña, mediante una tipología de edificación en bloque abierto en la que, en su frente sur, se le permitirá una planta más y la utilización de la planta baja como comercial.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
-----------------------	----

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO
UE PE 1 Tom	Manzana de Transición 1	Colonia El Tomillar

SITUACIÓN: Manzana formada por las calles Ramón Fernández Soler, Veintinueve de Octubre, Tomillar y La Cuesta.

SUPERFICIE: 4.682,96 m².

ORDENANZAS DE APLICACION: La parcela original se divide en dos. A la parte sur se le aplicará el uso característico multifamiliar, permitiéndose el terciario en el 100 % de la planta baja. Se aplicará la Ordenanza N° 3. Bloque abierto con tres alturas, con las condiciones específicas que se determinan en esta ficha. A la parcela norte se le aplicará la ordenanza general del Plan Especial del Tomillar, con parcela mínima de 500 m², ocupación de 0,45 y edificabilidad de 0,45m²/m² y dos plantas de altura. En cuanto a las condiciones estéticas de volumen, etc, le serán de aplicación las ordenanzas del Plan Especial del Tomillar. En particular se prohíbe el uso bajo cubierta.

EDIFICABILIDAD: 1 m²/m² aplicado a la parcela sur de la UE. 0,45 m²/m², aplicado a la parcela norte de la UE. En cualquier caso para la ejecución de la UE deberán demolerse las edificaciones existentes, al menos en la parcela sur. El promotor podrá optar por la aplicación general de la ordenanza de El Tomillar, si lo estima más conveniente.

.- Aprovechamiento patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo

OBJETIVOS

Hacer viable la parte sur de la parcela al estar a la sombra de un bloque en altura. Se trata de dedicar la planta baja íntegramente a comercial o dotación, destinando las plantas primera y segunda a vivienda, que así conseguirán mejores condiciones de asoleo. Conseguir un local cuyo uso el Ayuntamiento piensa ceder a las asociaciones de vecinos, o para el uso que el Ayuntamiento estime oportuno.

CESIONES

No hay cesiones de suelo. El promotor cederá un local del 10 % de aprovechamiento comercial en planta baja al Ayuntamiento.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCIÓN

En la parcela sur se ha de edificar el total posible en planta baja, destinado a comercial o dotacional. También habrá de edificarse el total permitido en las plantas primera y segunda.

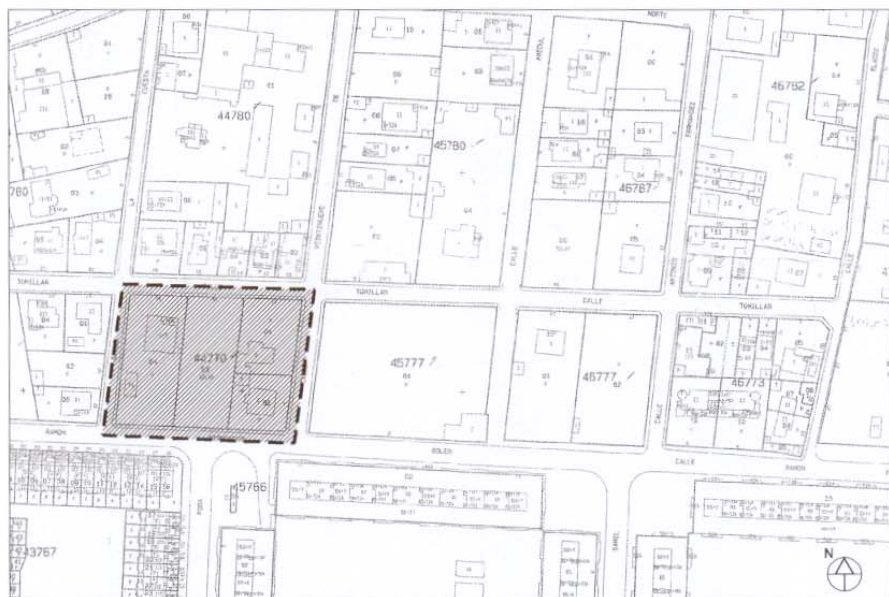
Se hará un estacionamiento en superficie en la parte sur del bloque propuesto, dentro de la parcela. Los retranqueos de la parcela sur serán los acotados en el plano de la UE. La edificación deberá estar contenida en el área de movimiento indicada en el plano, con los retranqueos prescritos.

PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS

		Sup m ²	
Manzana 44770	0 1	902	Enrique Hinojosa Viejo
	0 2	669	Miguel Ángel Martín Guerra
	0 3	1570	Donoso Lorenzo Sánchez
	0 4	1569	Manuel Andrés Martínez Gómez Gordo

UNIDADES DE EJECUCION				UE
-----------------------	--	--	--	----

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO	MANZANA	EDIFICIO
UE PE 1Tom	MANZANA DE TRANSICION 1	COLONIA EL TOMILLAR		



UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
-----------------------	----

UNIDAD N°	DENOMINACIÓN	BARRIO
UE PE 2 Tom	Manzana de Transición 2	Colonia El Tomillar

SITUACIÓN: Manzana formada por las calles Ramón Fernández Soler, Abedul, Tomillar y Veintinueve de Octubre.

SUPERFICIE: 4.802,57m².

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: La parcela original se divide en dos. A la parte sur se le aplicará el uso característico multifamiliar, permitiéndose el terciario en el 100 % de la planta baja. Se aplicará la Ordenanza N° 3. Bloque abierto con tres alturas, con las condiciones específicas que se determinan en esta ficha. A la parcela norte se le aplicará la ordenanza general del Plan Especial del Tomillar, con parcela mínima de 500 m², ocupación de 0,45 y edificabilidad de 0,45m²/m² y dos plantas de altura. En cuanto a las condiciones estéticas de volumen, etc, le serán de aplicación las ordenanzas del Plan Especial del Tomillar. En particular se prohíbe el uso bajo cubierta.

EDIFICABILIDAD: 1 m²/m² aplicado a la parcela sur de la UE. 0,45 m²/m², aplicado a la parcela norte de la UE. En cualquier caso para la ejecución de la UE deberán demolerse las edificaciones existentes, al menos en la parcela sur. El promotor podrá optar por la aplicación general de la ordenanza de El Tomillar, si lo estima más conveniente.

OBJETIVOS

Hacer viable la parte sur de la parcela al estar a la sombra de un bloque en altura. Se trata de destinar la planta baja íntegramente a comercial o dotación, destinando las plantas primera y segunda a vivienda, que así conseguirán mejores condiciones de asoleo. Conseguir un local cuyo uso el Ayuntamiento piensa ceder a las asociaciones de vecinos, o para el uso que el Ayuntamiento estime oportuno.

CESIONES

No hay cesiones de suelo. El promotor cederá un local del 10 % de aprovechamiento comercial en planta baja al Ayuntamiento.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCIÓN

En la parcela sur Se ha de edificar el total posible en planta baja, destinado a comercial o dotacional. También habrá de edificarse el total permitido en las plantas primera y segunda.

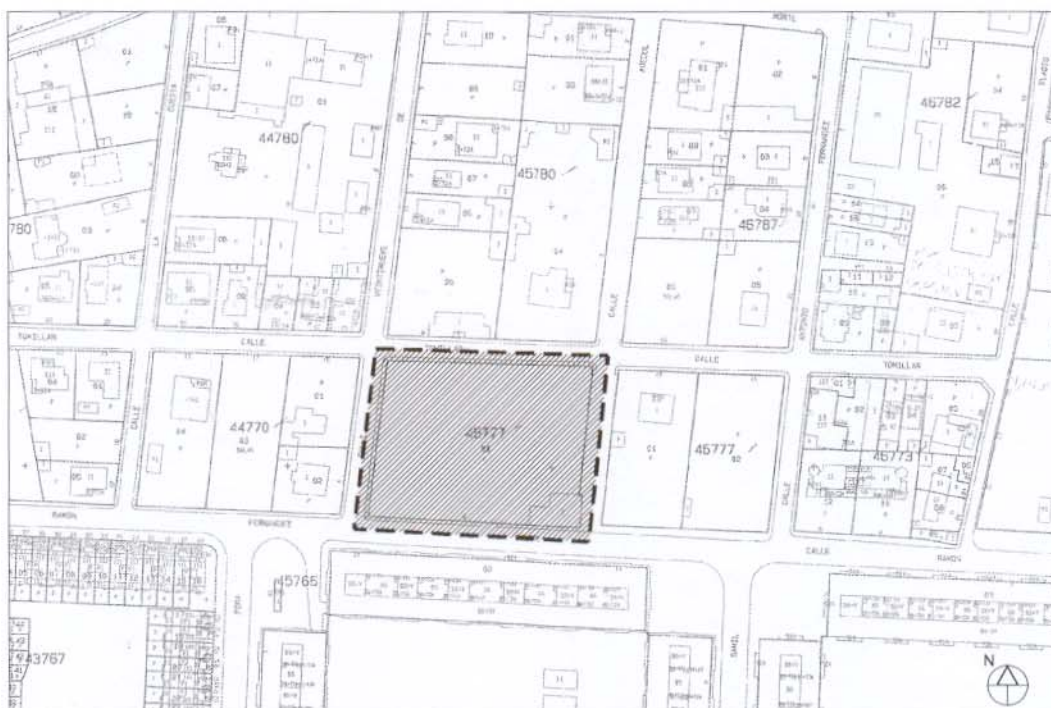
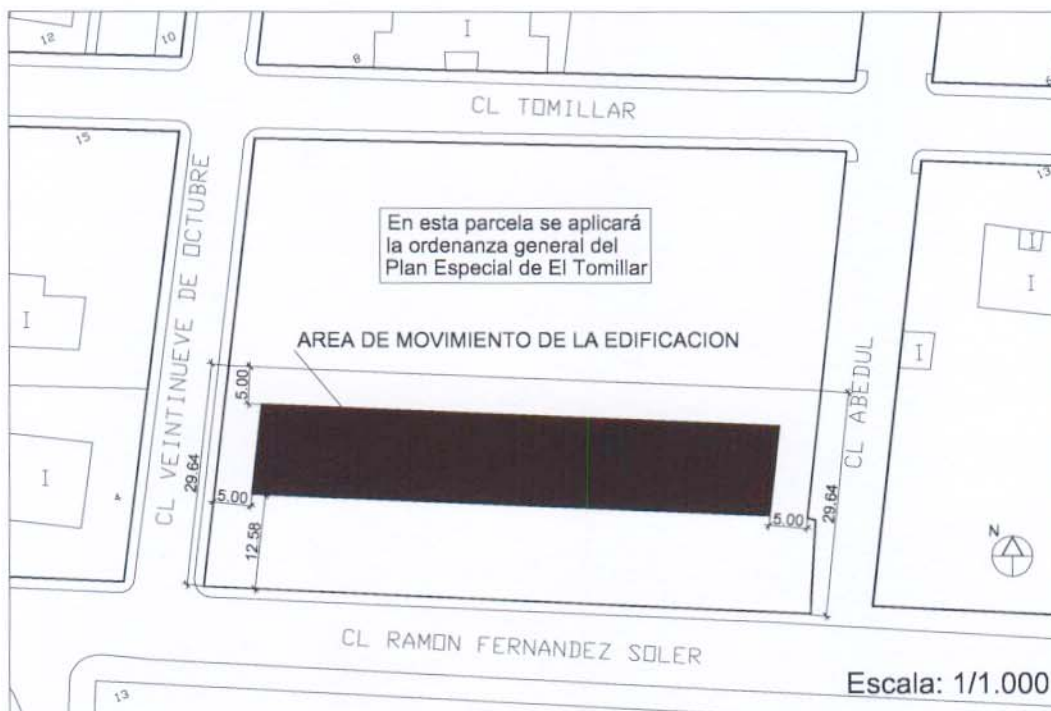
Se hará un estacionamiento en superficie en la parte sur del bloque propuesto, dentro de la parcela. Los retranqueos de la parcela sur serán los acotados en el plano de la UE. La edificación deberá estar contenida en el área de movimiento indicada en el plano, con los retranqueos prescritos.

PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS

		Sup m ²	
Manzana 45777	01	4807	Miguel Ángel Dimas

UNIDADES DE EJECUCION				UE
-----------------------	--	--	--	----

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO	MANZANA	EDIFICIO
UE PE 2Tom	MANZANA DE TRANSICION 2	COLONIA EL TOMILLAR		



UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE
------------------------------	-----------

UNIDAD N°	DENOMINACIÓN	BARRIO
UE PE 3 Tom	Manzana de Transición 3	Colonia El Tomillar

SITUACIÓN: Manzana formada por las calles Ramón Fernández Soler, Antonio Fernández María, Tomillar y Abedul.

SUPERFICIE: 3.795,76 m².

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: La parcela original se divide en dos. A la parte sur se le aplicará el uso característico multifamiliar, permitiéndose el terciario en el 100 % de la planta baja. Se aplicará la Ordenanza N° 3. Bloque abierto con tres alturas, con las condiciones específicas que se determinan en esta ficha. A la parcela norte se le aplicará la ordenanza general del Plan Especial del Tomillar, con parcela mínima de 500 m², ocupación de 0,45 y edificabilidad de 0,45m²/m² y dos plantas de altura. En cuanto a las condiciones estéticas de volumen, etc, le serán de aplicación las ordenanzas del Plan Especial del Tomillar. En particular se prohíbe el uso bajo cubierta.

EDIFICABILIDAD: 1 m²/m² aplicado a la parcela sur de la UE. 0,45 m²/m², aplicado a la parcela norte de la UE. En cualquier caso para la ejecución de la UE deberán demolerse las edificaciones existentes, al menos en la parcela sur. El promotor podrá optar por la aplicación general de la ordenanza de El Tomillar, si lo estima más conveniente.

.- Aprovechamiento patrimonializable: 90% del Aprovechamiento Tipo

OBJETIVOS

Hacer viable la parte sur de la parcela al estar a la sombra de un bloque en altura. Se trata de destinar la planta baja íntegramente a comercial o dotación, destinando las plantas primera y segunda a vivienda, que así conseguirán mejores condiciones de asoleo. Conseguir un local cuyo uso el Ayuntamiento piensa ceder a las asociaciones de vecinos, o para el uso que el Ayuntamiento estime oportuno.

CESIONES

No hay cesiones de suelo. El promotor cederá un local del 10 % de aprovechamiento comercial en planta baja al Ayuntamiento.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCIÓN

En la parcela sur Se ha de edificar el total posible en planta baja, destinado a comercial o dotacional. También habrá de edificarse el total permitido en las plantas primera y segunda.

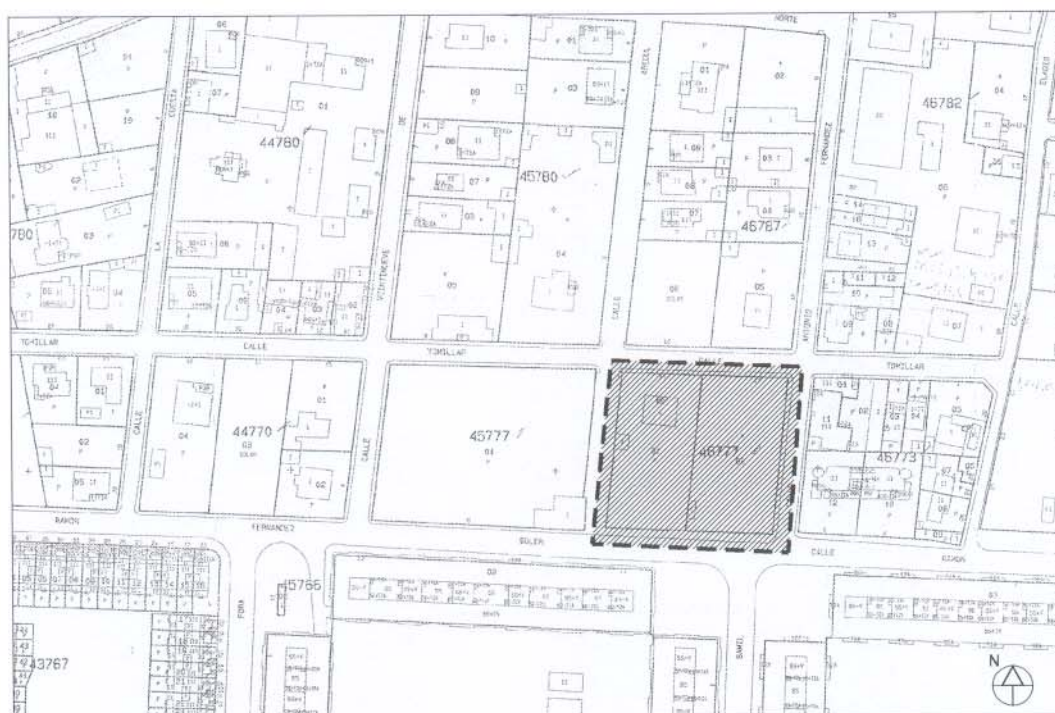
Se hará un estacionamiento en superficie en la parte sur del bloque propuesto, dentro de la parcela. Los retranqueos de la parcela sur serán los acotados en el plano de la UE. La edificación deberá estar contenida en el área de movimiento indicada en el plano, con los retranqueos prescritos.

PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS

		Sup. m ²	
Manzana 46777	01	1814	José Ramos Carpintero
	02	1981	Hostelería Gestión y Explotación S.L.

UNIDADES DE EJECUCION				UE
-----------------------	--	--	--	----

UNIDAD N°	DENOMINACION	BARRIO	MANZANA	EDIFICIO
UE PE 3Tom	MANZANA DE TRANSICION 3	COLONIA EL TOMILLAR		

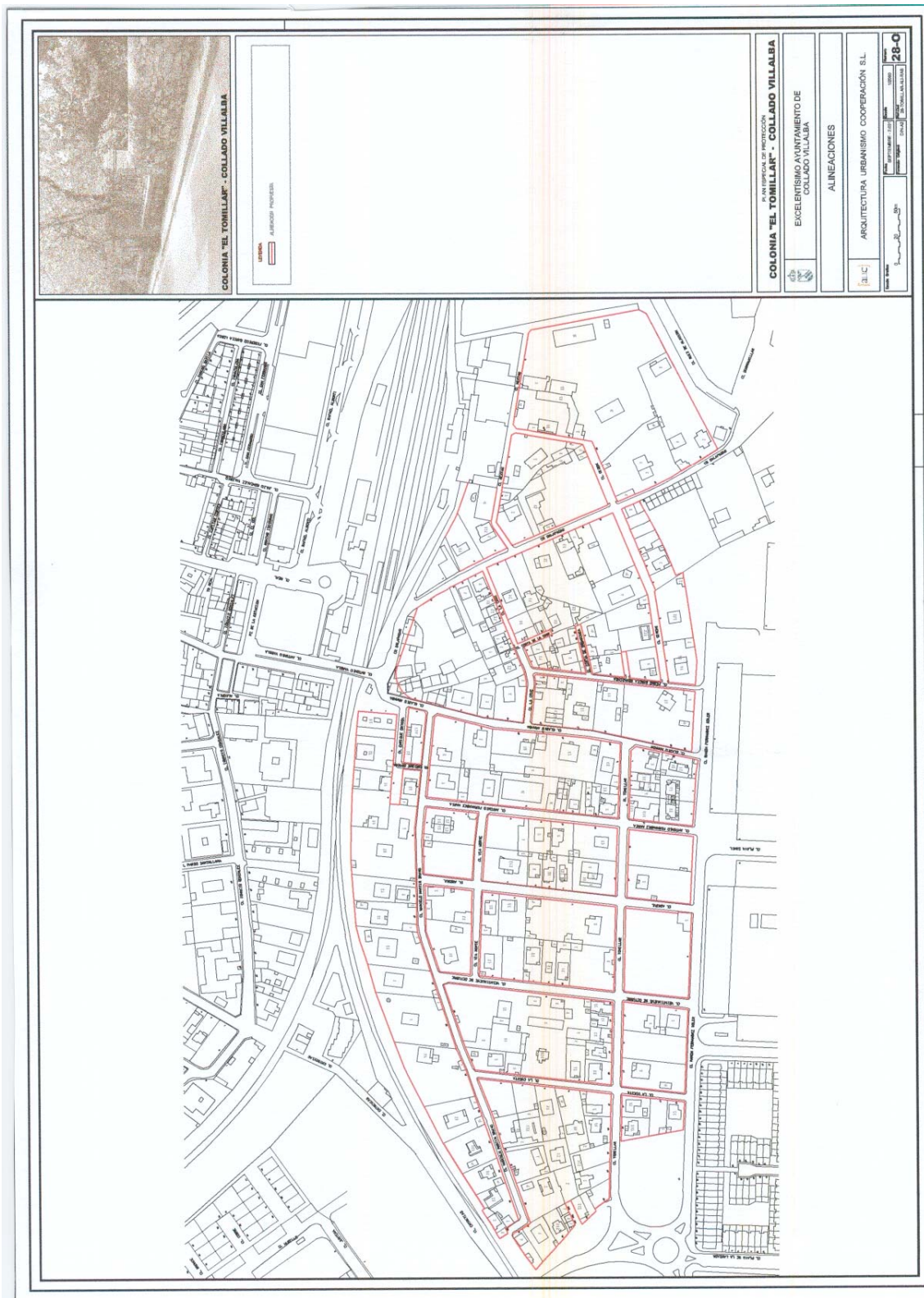


IV.3 Alturas propuestas

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, 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

Son las existentes en todo el ámbito del Plan Especial. No obstante, en el acceso norte a la colonia, a través del puente que cruza el ferrocarril, el Plan General tiene prevista una Unidad de Ejecución en la que se modifican las alineaciones de la manzana colindante de la colonia (se reflejan en el plano correspondiente).



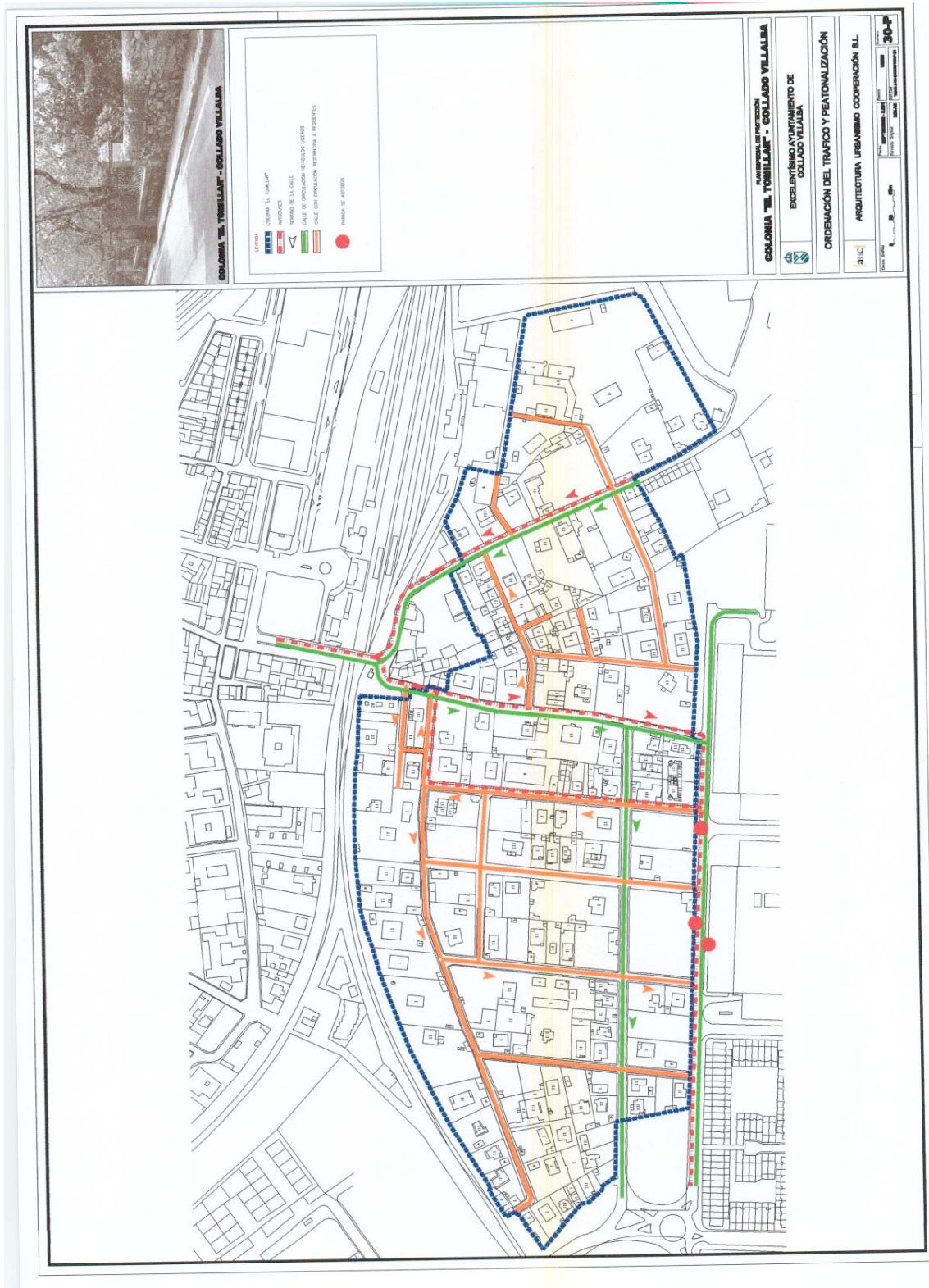
IV.5. Propuesta de reordenación del tráfico

La circulación de vehículos no supone un problema importante en la colonia. No obstante, teniendo en cuenta el previsible aumento de residentes como resultado de las determinaciones y propuestas del Plan Especial, se propone una jerarquización de las vías existentes en función de su uso característico.

En este sentido, la antigua carretera de Galapagar y la calle Eladio Aranda, seguirán siendo las dos vías de acceso, desde y hacia el pueblo, de mayor carga vehicular y en las que se autoriza la circulación de autobuses.

Las calles El Tomillar y Ramón Fernández Soler, se convierten en los ejes transversales principales, apoyando las futuras Unidades de Ejecución y el previsible aumento del flujo de vehículos por los usos comerciales.

El resto de las calles interiores de la colonia serán de uso exclusivo de residentes.



IV.6 Propuesta de mejora de los espacios urbanos existentes: proyectos piloto de intervención.

Como ya hemos dicho, las calles son el espacio urbano dominante, ya que no existe ninguna plaza o espacio urbano complementario. El diagnóstico nos refleja que hay una serie de calles que se encuentran prácticamente sin urbanizar, sobre todo en el sector este de la Colonia. La mejora, adecuación y urbanización de estas calles es un proyecto urgente para “terminar” la estructura urbanizada.

Calles a intervenir:

	Sup m ²
1. C/ Enrique Ortega	337
2. C/ La Cruz y Corta de La Cruz entre la anterior y la carretera de Galapagar	288
3. C/ Final de Corta de Ormaechea	89
4. C/ Gironi entre Pedro García Ormaechea y carretera de Galapagar	1.299,00
5. C/ Gironi entre carretera de Galapagar y Mestas	867
6. Carretera de Galapagar entre el límite sur del Tomillar y el puente del ferrocarril	1.961
.	

Intervención Tipo:

Aceras: baldosa hidráulica de cemento.

Rodadura: Capa asfáltica de 5 cm + capa asfáltica intermedia de 10 cm + base granular de zahorra de 20 cm

Luminarias de alumbrado exterior con lámpara y equipo HPL-250 W

IV.7 Equipamientos: proyectos piloto de intervención

En las UE PE 1 Tom, UE PE 2 Tom, y UE PE 3 Tom, donde se admite y recomienda el uso comercial, se ha previsto conseguir una serie de locales para las Asociaciones de Vecinos de Barrio, como cesiones del 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente en cada EU.

V. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

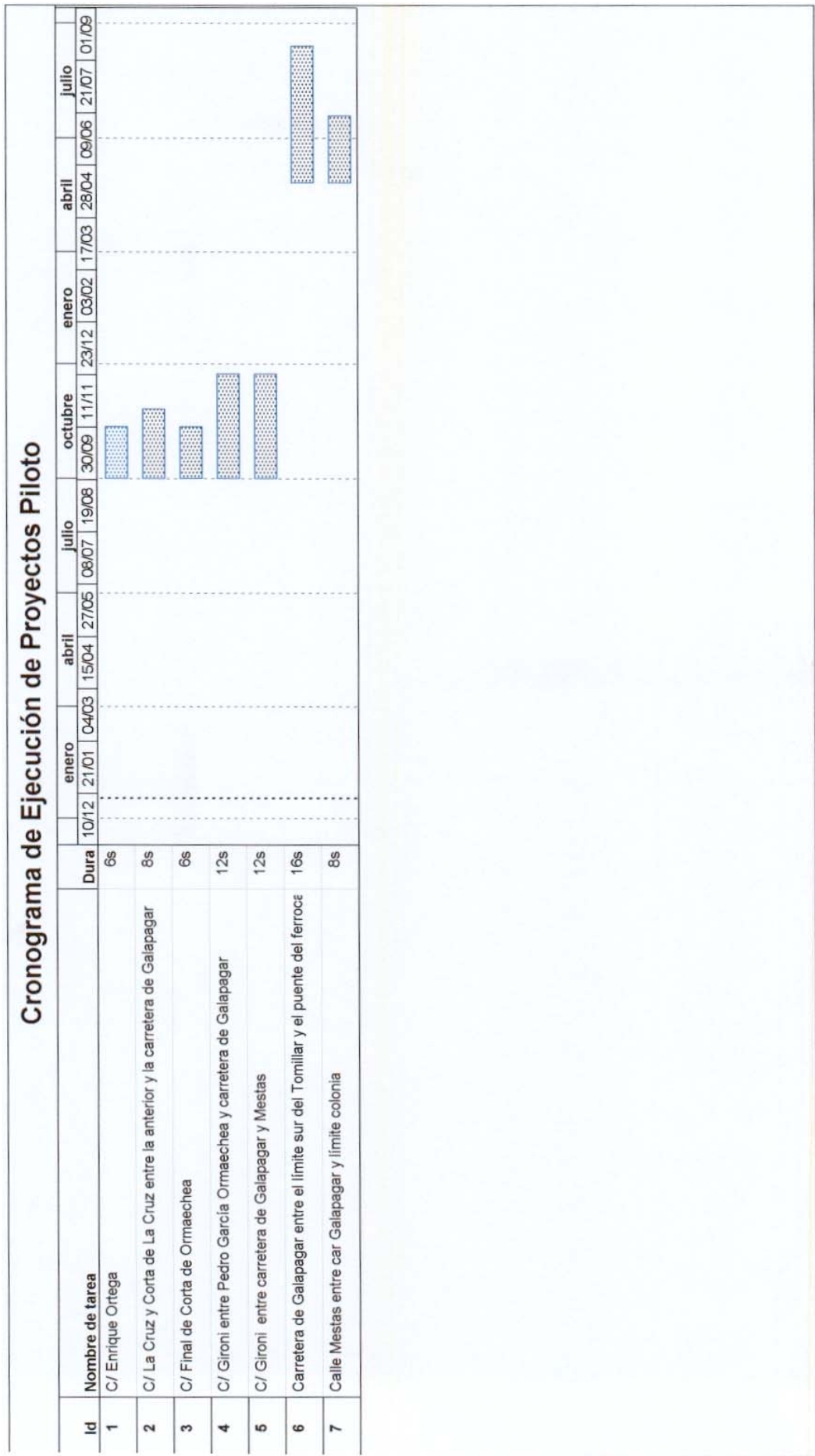
V.1 Propuestas de Intervención: Estudio Económico Financiero de las Propuestas

Cálculo de la sección tipo	medición	precio unitario €	Total €
2 aceras de 0,7 m	1,4	23,44	32,82
1 calzada de 3 m	3	11,42	34,26
Luminarias y línea de alumbrado	0,20	51,37	10,27
	total €		77

	Sup m2	precio/m de calle €/ml	precio total €
1. C/ Enrique Ortega	337	77	26.066
2. C/ La Cruz y Corta de La Cruz entre la anterior y la carretera de Galapagar	288	77	22.276
3. C/ Final de Corta de Ormaechea	89	77	6.884
4. C/ Gironi entre Pedro García Ormaechea y carretera de Galapagar	1.299	77	100.473
5. C/ Gironi entre carretera de Galapagar y Mestas	867	77	67.060
6. Carretera de Galapagar entre el límite sur del Tomillar y el puente del ferrocarril	1.961	77	151.677
7. Calle Mestas, entre cr Galapagar y límite colonia	297	77	22.879
.		total €	397.315

V.2 Cronograma de ejecución

(En página siguiente)



Propuestas de intervención en espacios urbanos: RESERVA PRESUPUESTARIA POR ANUALIDADES		
		Inversión en espacios públicos €
2002	C/ Enrique Ortega	26.066
	C/ La Cruz y Corta de La Cruz entre la anterior y la carretera de Galapagar	22.276
	C/ Final de Corta de Ormaechea	6.884
	C/ Gironi entre Pedro García Ormaechea y carretera de Galapagar	100.473
	C/ Gironi entre carretera de Galapagar y Mestas	67.060
		222.759
2003	Carretera de Galapagar entre el límite sur del Tomillar y el puente del ferrocarril	151.677
	Calle Mestas, entre cr Galapagar y límite colonia	22.879
		174.556

V.3. Unidad de Gestión

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.