

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE  
COLLADO VILLALBA  
ORDENANZAS DE PROTECCIÓN

Mayo 2002

Comentario [RF1]: Este es el documento de la Aprobación definitiva

## ÍNDICE

### TÍTULO PRELIMINAR

#### CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1. Objeto, finalidad y ámbitos de aplicación de la presente Ordenanza	1
Art.2. Documentos complementarios de consulta	2

#### DEFINICIONES

Art.3. Definiciones	2
---------------------	---

### TÍTULO I: DE LA PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE COLLADO VILLALBA

#### CAP.I. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Art.4. Determinación de los usos del suelo	7
Art.5. Ámbitos de zonificación	7
Art.6. Clasificación general de los usos del suelo	7
Art.7. Calificación de los usos del suelo por manzanas: usos característicos, compatibles, prohibidos y complementarios	8
Art.8. Superficie mínima de vivienda en el Casco Antiguo	8
Art.9. Requisitos para la conformidad y aprobación de Usos Terciarios	8
Art.10. Uso terciario de hostelería y restauración en su categoría e. Bar especial	9
Art. 11. Requisitos para los usos dotacionales	9
Art. 12. Uso industrial	9
Art.13. Usos vinculados al abastecimiento y mantenimiento de vehículos	9
Art.14. Usos del suelo permitidos para cada ámbito de zonificación	10
Art.15. Tiempo de adecuación de los usos a la nueva reglamentación	12
Art.16. Obras en inmuebles con usos legales no conformes	12
Art.17. Edificabilidad permitida	12

#### CAP. II. PARCELACIÓN

Art.18. Parcela máxima edificable para nueva edificación	12
Art.19. Autorización de agregación de parcelas por encima de la parcela máxima.	12
Art.20. Parcela mínima edificable para nueva edificación	12
Art.21. Parcela mínima edificable residual	12
Art.22. Condiciones para la agregación de parcelas	13
Art. 23. Subdivisión de predios	13

#### CAP. III. PROPIEDAD HORIZONTAL

Art.24. Intervenciones interiores	13
Art.25. Intervenciones exteriores	13
Art. 26. Plantas bajas	14

#### CAP.IV. EDIFICACIÓN FORZOSA

Art.27. Tiempo máximo de permanencia de un solar sin edificar	14
Art.28. Plazo de presentación de los proyectos de intervención en solares	14
Art.29. Plazo máximo para el inicio de las obras	14
Art.30. Solares resultantes de demoliciones	14

#### CAP. V. GRADOS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art.31. Grados de Protección	14
------------------------------	----

#### CAP. VI.FICHAS DE LA ORDENANZA DE PROTECCIÓN

Art.32. Objetivo de las fichas de Ordenanza	18
Art.33. Plano Base de numeración y referencia	18

Art.34. Carácter de la información de las fichas	18
Art.35. Documento con las fichas de Ordenación	18
CAP. VII. RUINAS Y DEMOLICIONES	
Art.36. Autorización de demolición de inmuebles catalogados	19
Art.37. Informe técnico para la declaración de ruina	19
Art.38. Lugar de presentación de la solicitud de ruina	19
Art.39. Limitación de la causa de ruina en un edificio catalogado	19
Art.40. Tiempo máximo de permanencia de una edificación en ruina	19
Art.41. Comunicación de la obligación de restaurar	19
Art.42. Ruina de un inmueble catalogado por incumplimiento del deber de conservar.	19
Art.43. Clasificación de las demoliciones	20
Art.44. Demolición parcial	20
Art.45. Demolición por razón de fuerza mayor.	20
Art.46. Informe preceptivo en caso de demolición de fuerza mayor	20
Art.47. Demolición total	20
Art.48. Limitación de construcción en caso de demolición total autorizada en edificios catalogados	20
Art.49. Autorización de demolición en edificios no catalogados.	21
Art.50. Documentación requerida que acompañe a la solicitud	21
Art.51. Proyecto de construcción simultáneo a la demolición total de un edificio	21
Art.52. Medidas de seguridad para casos de ruina y demoliciones	21
Art.53. Comunicación de ruina peligrosa	21
CAP. VIII. INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN( MANTENIMIENTO, CONSOLIDACIÓN, RECUPERACIÓN, Y CONSOLIDACIÓN), Y DE REMODELACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN DE INMUEBLES.	
Art.54. Autenticidad de las intervenciones.	22
Art.55. Características de las intervenciones u obras de restauración	22
Art.56. Características de las obras de Remodelación y Reestructuración.	24
CAP. IX. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES	
Art.57. Obligación de conservar y mantener los edificios del Casco Antiguo	24
Art.58. Incumplimiento de la obligación de conservar y mantener	24
Art.59. Afectaciones a terceros por incumplimiento de la obligación de conservar y mantener	24
Art.60. Expediente sancionador por incumplimiento	24
CAP. X. NUEVA EDIFICACIÓN	
Art.61. Obras de nueva planta	25
Art.62. Consideraciones de estilo	25
Art.63. Obras en edificios fuera de ordenación	25
Art.64. Edificabilidad	25
Art.65. Volumen máximo permitido	25
Art.66. Altura, dimensiones y número de plantas permitidas	25
Art.67. Referencia de alturas.	26
Art.68. Alturas en solares con fachadas a diferentes calles	26
Art.69. Alineaciones oficiales	26
Art.70. Alineación de calle	26
Art.71. Retranqueos	26
Art.72. Paño de fachada en las nuevas edificaciones	26
Art.73. Rasantes	26

Art.74. Tipos de cubiertas	27
Art.75. Buhardillas o mansardas	27
Art.76. Aprovechamiento bajo cubierta	27
Art.77. Torreones	27
Art.78. Construcciones auxiliares sobre las cubiertas	27
Art.79. Aleros	27
Art.80. Canalones y bajantes en las fachadas	28
Art.81. Fachadas: textura de acabados	28
Art.82. Recubrimientos de fachadas	28
Art.83. Cuerpos volados a la calle	28
Art.84. Cuerpos volados interiores	28
Art. 85. Decoraciones fingidas	28
Art.86. Conductos visibles en fachada	28
Art.87. Carpinterías: materiales	29
Art.88. Dimensiones de las carpinterías	29
Art.89. Persianas	29
Art.90. Contraventanas	29
Art.91. Ejes de composición	29
Art.92. Chaflanes o retranqueos en fachada	29
Art.93. Sótanos en edificios de nueva planta	29
Art.94. Semisótano en edificios de nueva planta	29
Art.95. Entreplantas	30
Art.96. Forma y dimensiones de los patios.	30
Art.97. Patios a fachada exterior	30
Art.98. Patios técnicos	30
<b>CAP. XI. ACTIVIDADES MERCANTILES Y CONSTRUCCIONES COMERCIALES</b>	
Art.99. Autorización de nuevas actividades mercantiles en el Casco Antiguo	30
Art.100. Coexistencia de varios usos	30
Art.101. Instalaciones comerciales permanentes en el espacio público.	30
Art.102. Anuncios publicitarios en las calles y espacios públicos.	31
Art.103. Anuncios sonoros	31
Art.104. Acondicionamiento de fachadas: protección de los elementos de piedra en jambas y dinteles y los elementos de ladrillo aplantillado.	31
Art.105. Contenido de los rótulos.	31
Art.106. Autorizaciones	31
Art.107. Rótulos Institucionales	31
Art.108. Letreros luminosos	32
Art.109. Iluminación de los rótulos comerciales	32
Art.110. Ubicación.	32
Art.111. Número de rótulos por local comercial	32
Art.112. Respeto a la composición de los edificios y del paisaje urbano.	32
Art.113. Tipos de rótulos permitidos	32
Art.114. Materiales permitidos	33
Art.115. Rótulos de varios locales comerciales en un mismo edificio o parcela	33
Art.116. Rótulos y anuncios eventuales	33
Art.117. Cierres metálicos	34
Art.118. Exposición de mercancías	34
Art.119. Toldos	34
Art.120. Adecuación de actividades existentes en la actualidad	34

CAP. XII. MUROS DE CERRAMIENTO TRADICIONALES, ESPACIOS LIBRES Y VEGETACIÓN

Art.121. Consideraciones generales	34
Art.122. Protección de los muros tradicionales de cerramientos y la vegetación que los cubre.	34
Art.123. Elementos metálicos de cerramiento sobre los muros tradicionales	35
Art.124. Edificaciones adosadas a muros tradicionales existentes.	35
Art.125. Protección de los árboles existentes	35
Art.126. Protección de Áreas Verdes	35
Art.127. Trabajos autorizados en las áreas verdes	35
Art.128. Edificación permitida en los espacios libres públicos	35
Art.129. Edificación permitida en los espacios libres privados	35
Art.130. Autorización de actividades en el ámbito de los espacios libres	36
Art.131. Daños en las áreas verdes y especies vegetales	36

TÍTULO III: DE LA MOVILIDAD Y LAS INFRAESTRUCTURAS

CAP. XIII. VIALIDAD, ACCESIBILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

Art.132. Planes de vialidad, accesos y estacionamientos.	36
Art.133. Espacios urbanos peatonales	37
Art.134. Abandono de vehículos o materiales en las vías públicas	37

CAP. XIV: OBRAS E INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS EN EL CASCO ANTIGUO

Art.135. Autorizaciones de proyectos y obras	37
Art.136. Conservación de la traza y alineaciones originales	37
Art.137. Proyectos de enterramiento de conducciones	37
Art.138. Instalaciones de televisión por cable	37
Art.139. Reparaciones o ampliaciones del suministro de instalaciones urbanas.	38
Art.140. Pavimentación de las vías públicas	38
Art.141. Mobiliario Urbano	38
Art.142. Rotulación de calles y espacios públicos	38

TÍTULO IV. EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

CAP.XV: MEDIDAS ESPECIALES PARA LAS ZONAS POTENCIALMENTE ARQUEOLÓGICAS.

Art.143. Medidas de protección arqueológica	38
---	----

TÍTULO V: TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS

CAP. XVI. TRÁMITES ADMINISTRATIVOS PARA LAS AUTORIZACIONES Y PERMISOS DE PROYECTOS Y OBRAS

Art.144. Información preceptiva del Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales .	38
Art.145. Consulta urbanística: solicitud de informe de posibilidades de Intervención.	39
Art.146. Respuesta a la consulta	39
Art.147. Solicitud de licencia de obra o permiso de intervención en el Casco Antiguo	39
Art.148. Tramitación	39
Art.149. Plazos	49
Art.150. Tiempo de vigencia de la licencia	40
Art.151. Competencias para la formulación y ejecución de proyectos	40
Art.152. Obras Mayores y Menores	40
Art.153. Garantías y seguimiento	40
Art.154. Obligación de facilitar acceso para inspección	40
Art.155. Finalización de la obra.	41

TÍTULO VI: MEDIDAS DE FOMENTO

CAP. XVII. EXONERACIONES Y ESTÍMULOS

Art.156. Consideraciones Generales	41
Art.157. Exenciones contributivas	41

TÍTULO VII: RÉGIMEN SANCIONADOR

CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES

Art.158. Consideración general	41
Art.159. Clasificación de Infracciones	42
Art.160. Responsables	43
Art.161. Prescripción	43
Art.162. Sanciones	43
Art.163. Incumplimiento de las sanciones	45
Art.164. Reparación de daños	45
Art.165. Competencias y procedimiento para la determinación de sanciones.	45
DISPOSICIONES FINALES	
Legislación complementaria de aplicación	46
Anexos gráficos	47

## **ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE COLLADO VILLALBA**

### **TÍTULO PRELIMINAR.**

#### **CONSIDERACIONES GENERALES**

##### **Art. 1. Objeto, finalidad y ámbitos de aplicación de la presente Ordenanza**

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular el régimen jurídico de los bienes y actividades que forman parte del Casco Antiguo de Collado Villalba.
2. Es finalidad de la presente Ordenanza, como parte fundamental del Plan Especial, promover la protección, conservación y rehabilitación del Patrimonio Histórico de Collado Villalba, entendido como un derecho de la comunidad y un factor de calidad de vida, rentabilidad y utilidad social.
3. **Ámbito material de aplicación del Plan Especial:**

La presente Ordenanza se aplicará a la totalidad de los elementos que de un modo integral constituyen el Patrimonio Histórico y Cultural del Casco Antiguo de Collado Villalba, formado por:

- a. La traza urbana con su conjunto de calles, plazas, espacios abiertos y manzanas edificadas.
- b. Los inmuebles y áreas de su entorno que constituyen ejemplos singulares de arquitectura institucional, religiosa, o civil.
- c. Los inmuebles residenciales, públicos o privados de valor histórico, artístico o ambiental.
- d. Los inmuebles que sin ser sobresalientes por su valor individual, por su continuidad armónica y su homogeneidad de construcción, constituyan, en conjunto, zonas homogéneas con características de valor ambiental.
- e. Los cerramientos de piedra tradicionales de las parcelas y la vegetación de recubrimiento que en conjunto forman un elemento ambiental característico de singular valor en el Casco Antiguo, y constituyen una de sus señas específicas de identidad.
- f. Los elementos y accesorios del mobiliario urbano, fuentes, caños, estatuas, etc., de valor histórico y cultural que contribuyen a realzar el carácter de los espacios urbanos.
- g. El entorno natural y el medio físico circundante
- h. El arbolado y los elementos vegetales que constituyen las áreas verdes, públicas o

privadas.

#### 4. Ámbito territorial de aplicación del Plan Especial:

Se considera Ámbito territorial de aplicación del Plan el espacio urbano recogido en el plano nº 2 "Ámbito de aplicación del Plan Especial (anexo gráfico), en adelante Casco Antiguo.

#### 5. Ámbito temporal de vigencia del Plan Especial:

La presente Ordenanza de Protección del Casco Antiguo de Collado Villalba, resultado del Planeamiento Especial, entrará en vigor a partir de la aprobación definitiva de los documentos del Plan Especial. Su vigencia será indefinida, aunque se recomienda su revisión a los cinco años de entrada en vigor.

### **Art.2. Documentos complementarios de consulta**

Para la aplicación de la presente Ordenanza, caso de ser necesario, podrá tomarse en cuenta, además, el contenido de la documentación literal y gráfica del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Collado Villalba, en adelante Plan Especial, compuesta por:

- Fichas de Información de la edificación
- Fichas de Información de la estructura urbana
- Documento de Información, Diagnóstico y Propuestas
- Catálogo de Protección: Fichas de Ordenanza de los Predios Catalogados
- Planos de Información y Diagnóstico, Ordenación y Propuestas

### **DEFINICIONES**

#### **Art.3. Definiciones**

Para los efectos de la presente Ordenanza serán de aplicación las definiciones generales contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana. Volumen II, Normativa Urbanística General y Normativa del Suelo Urbano. Título 3, Normas Generales de la Edificación y de Protección. Capítulo 3.1. Definiciones y Condiciones de aplicación, y las específicas siguientes, en lo que no contradigan al Plan Especial.

Acondicionamiento:

Obras necesarias para la adecuación de la edificación existente o una parte de la misma a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones establecidas en las fichas específicas de intervención en todo lo que les afecta en el caso de la edificación catalogada

Agrupación de solares:

Consolidación de varios solares en un solar que puede inscribirse en el Registro de la Propiedad como una sola propiedad.

Alteración:

Cualquier ampliación, cambio o modificación que haya sufrido un edificio o espacio urbano

Ámbito de Zonificación:

Conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a unas determinadas condiciones homogéneas de uso del suelo y edificación.

Ampliación:

Obras que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del volumen de sus plantas, el aumento de alturas de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona que se trate

Anuncio:

Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, lámina, dibujo o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención para hacer una propaganda comercial, o llamar la atención hacia un determinado producto, o hacia una campaña, actividad, ideas o mensajes. En los casos en que la instalación de un anuncio conlleve la necesidad de un armazón de madera, plástico o metal, aditamentos eléctricos y otros accesorios, se entenderá que estos forman parte integrante del mismo y para todos los efectos legales se considera como una unidad.

Área de ocupación:

El área incluida en la proyección horizontal del edificio construido en un solar, incluyendo todas sus partes y estructuras salientes, excluyendo cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras al nivel del primer piso que no levanten más de 1 metro sobre el nivel del terreno. Puede ser máxima o mínima en función de cada edificación, según se diga en las fichas de ordenanza en el caso de edificios catalogados.

Área de movimiento:

Área en la que podrá desarrollarse la nueva edificación permitida en las parcelas catalogadas del Casco Antiguo o en las Unidades de Ejecución, hasta agotar la edificabilidad autorizada. Se encuentra dibujada en las fichas de Ordenanza para cada edificación o Unidad de Ejecución.

Conjunto Homogéneo:

Agrupación de edificios con características tipológicas similares que se perciben como una unidad en la imagen urbana.

Conservación:

Sinónimo a mantenimiento

Consolidación:

Las obras que tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar características formales ni funcionales.

Contraventana:

Cierre exterior o interior de hueco de ventana en forma de hoja que puede presentar distintas soluciones constructivas.

**Cota de referencia:**

Cota establecida en el terreno que sirve de origen para la medición de altura.

**Demolición:**

Acción y efecto de derribar, total o parcialmente un edificio o elemento de construcción.

**Edificación compacta:**

Volúmenes edificados que distribuyen las edificabilidades permitidas en uno o varios edificios con el criterio de concentrar el aprovechamiento liberando el máximo de parcela. Ello no excluye la construcción de patios interiores.

**Entorno:**

El conjunto de edificios, calles, plazas, arbolado, mobiliario urbano y otros, que rodea a un edificio, estructura o área urbana determinada.

**Entresuelo:**

Piso intermedio colocado en cualquier planta o parte de esta, cuyo uso está relacionado con la actividad permitida en la planta.

**Excepción:**

Autorización temporal para un uso o actividad permitido por la Ordenanza, que no esté contemplado en un ámbito de zonificación, siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas para la autorización del uso o actividad de que se trate.

**Fachada mínima/máxima:**

La longitud de fachada que, como mínimo/máximo, ha de tener la edificación.

**Intervención:**

Cualquier obra de construcción sobre una edificación o espacio público.

**Invariantes de la edificación:**

Características constructivas, decorativas o formales que se repiten en la edificación

**Local independiente:**

Espacio de uso público con acceso diferenciado e independiente dentro de la edificación donde esté localizado.

**Mantenimiento:**

Obras habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, cuya finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales o funcionales tales como composiciones de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

**Mejora:**

Obras de adecuación en la edificación que eleven su calidad ambiental y habitacional.

**Nivel de Intervención:**

Obras permitidas, según esta Ordenanza, en un edificio catalogado de acuerdo a su valoración.

No conformidad legal:

Condición o uso de una propiedad que no se ajusta a las disposiciones de esta Ordenanza desde el momento de su entrada en vigor, pero que existía legalmente con anterioridad y que deberá ajustarse a las nuevas disposiciones reglamentarias, conforme a los plazos y condiciones que se determinan en la presente Ordenanza

Porcentaje de ocupación:

Porcentaje de un solar que puede ser ocupada por construcción.

Rasgos arquitectónicos:

Todas las características propias de un edificio, incluyendo materiales, elementos y detalles arquitectónicos.

Reconstruir:

Reproducción mimética de un edificio o parte, que ha dejado de existir o está en ruina irreversible, fundamentada en documentos comprobados o substanciado por evidencia científica a través de estudio de tipologías.

Recuperar:

Obras encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Reestructurar:

Conjunto de operaciones llevadas a cabo en una propiedad al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina. Afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos próximos o lejanos.

Reforma:

Conjunto de operaciones necesarias para dar nuevo uso, o mejorar los existentes, a un edificio, o espacio urbano.

Rehabilitación:

Conjunto de intervenciones de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio. Se considera rehabilitación cualquier proceso de intervención necesario para devolver una propiedad a un estado de utilidad mediante obras de construcción haciendo posible un uso contemporáneo, público o privado de forma continuada y eficiente

Remodelar:

Conjunto de intervenciones que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

Restauración:

Conjunto de intervenciones que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos

estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación. En este tipo de intervenciones deberá respetarse íntegramente la disposición espacial y la volumetría de los elementos originales del edificio. No se permitirá ningún tipo de construcción nueva en los espacios libres de la parcela, cuando los haya.

**Reversible:**

Propiedad de una alteración o ampliación a un edificio catalogado, cuando dicha alteración o ampliación pueda ser desmantelada o demolida totalmente sin afectar a la integridad de dicho inmueble.

**Rótulo:**

Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo, lámina o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad comercial, negocio, institución, servicio, recreación, profesión que se ofrece, vende o se lleva a cabo en el edificio donde esté ubicado. En los casos en que la instalación necesite de un armazón de madera, plástico o metal, aditamentos eléctricos y otros accesorios, se entenderá que estos forman parte integrante del mismo y para todos los efectos legales se consideran como una unidad.

**Sobrado:**

Espacio interior habitable bajo cubierta

**Tejadillo:**

Tejado de una o varias vertientes, adosado a la fachada de un edificio o a la entrada de una propiedad, independiente de la cubierta general del edificio.

**Tipología o Tipo:**

Características de un edificio relacionadas con la forma, proporciones y dimensiones de sus espacios, superficies y volúmenes y de los elementos que definen su interrelación estructural y funcional y su relación física y espacial con su parcela o el entorno circundante.

**Torreones:**

Cuerpo de edificación, prismático, (cuyas dimensiones máximas en esta ordenanza serán de 5 m por 5 m en planta, con una razón mínima entre su lado mayor y menor de 2/3), sobre la altura máxima permitida de la edificación principal cuyo objetivo es dinamizar y enriquecer la volumetría urbana, logrando un poco más de superficie edificable, dentro de la edificabilidad permitida. Sustituyen a los usos "Bajo Cubierta", en determinadas condiciones de la Ordenanza.

**Zona (urbana, rural, turística, de ordenación,...etc.):**

Ámbito sometido a determinadas disposiciones o que presenta características homogéneas para su valoración.

**Zonificación:**

Instrumento para la ordenación y clasificación de áreas urbanas y terrenos que conlleva la aplicación, en cada una, de normas sobre el uso del suelo y las características urbanísticas de la edificación permitida.

## TÍTULO I: DE LA PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE COLLADO VILLALBA

### CAP.I. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

#### Art.4. Determinación de los usos del suelo

Dentro del Casco Antiguo, los usos de suelo permitidos en solares e inmuebles, se determinarán sobre la base de las disposiciones contenidas en el Plano de Zonificación y Usos del Suelo del Plan Especial de Protección, y en las fichas de la Ordenanza de Protección referidas a cada manzana en la presente Ordenanza.

#### Art.5. Ámbitos de zonificación

Dentro del Casco Antiguo, se determinan los siguientes Ámbitos de Zonificación Urbanística:

- Zona 1 del Casco Antiguo (Z1 PE CA)
- Zona 2 del Casco Antiguo (Z2 PE CA)
- Zona 3 del Casco Antiguo (Z3 PE CA)

Unidades de Ejecución:

UE G5-1 / UE G5-2 / UE G5-4

Polígonos de Ordenación:

P.O. G4-1/2/3/4/5/6/7/8

#### Art.6. Clasificación general de los usos del suelo

Para los efectos de la presente Ordenanza, se establece la siguiente clasificación general de usos del suelo y de la edificación, permitidas en el Casco Antiguo, conformes con las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana Volumen II. Normativa Urbanística General y Normativa del Suelo Urbano.

Residencial: R

Unifamiliar. RU

Multifamiliar. RM

Alojamiento comunitario. RAC

Terciario: T

Oficinas:

a. Despachos Profesionales. TOdp

b. Oficinas y servicios al público. TO/SP

Hostelería y Restauración

c. Hostelería: hoteles, hostales y pensiones. TH

d. Restauración: restaurantes, cafeterías, bares y similares. TR

e. Restaurante Bar Especial TRbe

Comercial Minorista

f. Comercio minorista de barrio menor de 500 m2. TCmb

g. Comercio minorista de distrito entre 500 y 2.500 m2. TCmd

Productivo

a. Talleres (menos de 75 Kw. De potencia instalada). PT

- b. Talleres artesanos (talleres con menos de 200 m<sup>2</sup>. construidos y menos de 75Kw. De potencia instalada). PTa
- c. Almacenes (únicamente los compatibles con la actividad residencial, como actividad complementaria de un comercio y menores de 50 m<sup>2</sup>). PAL.
- d. Industria (la existente hasta su extinción). PI

**Dotacional: D**

- a. Escolar o educativo. DE
- b. Deportivo. DD
- c. Sanidad-Asistencial. DSA
- d. Cultural-Recreativo. DCR
- e. Administrativo. DA
- f. Religioso. DR

Espacios libres y Zonas verdes. EL/ZV

Estacionamientos. EST.

- 1,5 plazas para cada vivienda superior a 50 m<sup>2</sup> útiles.
- 1 plaza para cada vivienda menor de 50 m<sup>2</sup> útiles.
- 1 plaza para cada cuatro camas de capacidad hotelera
- 1,25 plazas por cada cuatro camas de alojamiento comunitario
- 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup>. o fracción de superficie de venta de local comercial
- 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> de restaurantes, bares o similar
- 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>. o fracción de oficinas o usos terciarios
- 1 plaza por cada 80 m<sup>2</sup>. de uso dotacional

**Art.7. Calificación de los usos del suelo por manzanas: usos característicos, compatibles, prohibidos y complementarios**

Para cada manzana del Casco Antiguo, se establecerán los correspondientes usos característicos, compatibles, prohibidos y complementarios, con sus porcentajes permitidos y obligatorios, según su localización y funciones urbanas existentes o previstas, que quedaran recogidos en las fichas de Ordenanza de manzana.

**Art.8. Superficie mínima de vivienda en el Casco Antiguo**

Dentro del Casco Antiguo, la superficie mínima de vivienda permitida será de 40 m<sup>2</sup> útiles. Podrá desarrollarse en una o dos plantas.

**Art.9. Requisitos para la conformidad y aprobación de Usos Terciarios**

En todos los casos de Usos Terciarios, para su conformidad y aprobación deberán, al menos, cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Que las actividades que se realicen, no sean un factor de deterioro para los inmuebles o los espacios públicos, o para los espacios libres o naturales donde se asienten.

- b. Que las adaptaciones que se realicen en los inmuebles, o espacios libres, no supongan detrimento de la calidad de sus características arquitectónicas, tipológicas espaciales o de su estructura física, de acuerdo con las presentes Ordenanzas de Protección.
- c. Que en el caso que se produzcan emisiones sonoras, éstas no afecten a la actividad residencial, por el nivel de la fuente emisora. En cualquier caso, las emisiones sonoras, medidas en los edificios vecinos a 0.50 m. de los muros medianeros, no podrán sobrepasar los 60 decibelios.
- d. Que en el caso de que requieran chimeneas o dispositivos para la emisión de humos, gases o desechos de combustión, estén instaladas fuera de la vista desde cualquier vía pública y cumplan con las disposiciones previstas para su instalación en las Ordenanzas Municipales.

Salvo en la Zona 1 del Casco Antiguo, los usos terciarios sólo estarán autorizados en planta baja con las excepciones que se especifican en las fichas de Zonificación y en las de Ordenanza de Manzana.

#### **Art.10. Uso terciario de Hostelería y Restauración en su categoría e. bar especial**

Únicamente permitidos en la Zona 1 del Casco Antiguo (Z1 CA) y en el porcentaje establecido en la ficha de Ordenanza de Manzana, incorporando todas las medidas restrictivas que se determinan en el Plan General, con especial atención a las previsiones de aparcamiento que deberán quedar garantizadas.

#### **Art.11. Requisitos para los usos Dotacionales**

Los referidos en el Plan General de Ordenación. En el caso de utilizar edificaciones catalogadas, deberán cumplir, además, las condiciones establecidas en las fichas de Ordenanza correspondientes al edificio afectado.

#### **Art.12. Uso industrial.**

Dentro del Casco Antiguo sólo se autorizarán aquellas actividades industriales que ya se encuentren en funcionamiento con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza. Los usos industriales en el Casco Antiguo se entenderán a extinguir, no pudiendo cambiar el titular de la licencia de apertura.

#### **Art.13. Usos vinculados al abastecimiento y mantenimiento de vehículos**

1. Gasolineras. Queda prohibida la localización de gasolineras dentro del Casco Antiguo
2. Talleres mecánicos de reparación y lavado de vehículos. Queda prohibida la localización de talleres mecánicos y de lavado de vehículos dentro del Casco Antiguo.

**Art.14. Usos del suelo permitidos para cada ámbito de zonificación**

Se establecen los siguientes Usos del Suelo, compatibles con la Zonificación establecida en la presente Ordenanza:

USOS DEL SUELO: CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES / COMPLEMENTARIOS																						
R			T								P				D						Z	EST
RU	RM	RAC	TOd p	TO/S P	TH	TR	TRbe	TCmb	TCm d	PT	PTa	PTa l	PI	DE	DD	DSA	DCR	DA	DR	Z	EST	
Z1CA	*		○	○		○	○	*	*										○	■	■	
Z2CA	*	*	○	○	○	○		*		○	○		○ <sup>1)</sup>			○	○	○	○	■	■	
Z3CA	*	*	○		○	○				○			○ <sup>1)</sup>	○	○	○	○			■	■	
UE G5-1	○	*																		■	■	
UE G5-2	○	*																		■	■	
UE G5-4	○	*																		■	■	
PO G4 (1 al 7)	*	*	○	○	○	○					○		ç	○		○	○	○		■	■	

- \* Uso característico
- Uso compatible
- Uso complementario
- (1) El existente hasta su extinción

NOTAS: 1) Los usos que no están expresamente mencionados, están prohibidos  
2) Los porcentajes de uso del suelo máximo permitido y mínimo obligatorio para cada zona se encuentran recogidos en las fichas de ordenanza de manzana correspondientes.

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

**Art.15. Tiempo de adecuación de los usos a la nueva reglamentación**

Para todos los casos de usos legales no conformes, los propietarios o arrendatarios tendrán que adecuarse obligatoriamente a la nueva reglamentación en todos los casos de cambio de titularidad o solicitud o licencia de obra, a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza. En el caso de incumplimiento, les será de aplicación las sanciones previstas en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES. En todos los casos de cambio de usos deberán adecuarse a la nueva reglamentación.

**Art.16. Obras en inmuebles con usos legales no conformes**

No se autorizará ninguna obra de mejora en inmuebles y solares con usos legales no conformes. Únicamente se autorizarán obras de reparación y mantenimiento para garantizar las condiciones de habitabilidad.

**Art.17. Edificabilidad permitida**

La edificabilidad permitida en cada parcela ( $m^2$  totales construidos /  $m^2$  de solar) será determinada sobre la base de la aplicación de los parámetros urbanísticos contenidos en las fichas de Ordenación de cada manzana. La edificabilidad máxima permitida para nueva edificación en el Casco Antiguo será de  $1,2 m^2/m^2$ , con las excepciones que se establezcan en las fichas de Ordenanza de las edificaciones catalogadas.

**CAP. II. PARCELACIÓN****Art.18. Parcela máxima edificable para nueva edificación**

La parcela máxima edificable en cada manzana, estará recogida en las disposiciones de la Fichas de Ordenación de cada manzana. Se determinará en función de las parcelas media y máxima existentes en las tipologías de la manzana. Cualquier agregación de parcelas, propuesta para nueva edificación, deberá ser menor o igual a la máxima establecida para la manzana.

**Art.19. Autorización de agregación de parcelas por encima de la parcela máxima.**

Estará autorizado únicamente para usos Dotacionales.

**Art.20. Parcela mínima edificable para nueva edificación**

La parcela mínima edificable en cada manzana, estará recogida en las disposiciones de la Fichas de Ordenación de cada manzana. Se determinará en función de las parcelas mínima y media existentes en la manzana. Cualquier subdivisión de parcelas, propuesta para nueva edificación, deberá ser mayor o igual a la mínima establecida para la manzana.

**Art.21. Parcela mínima edificable residual**

Dentro del Casco Antiguo, se encuentran una serie de parcelas urbanas, resultantes de la evolución y consolidación de la estructura urbana, que por sus características de superficie, no cumplen con la condición de parcela mínima edificable. En estos casos sólo se considerará

edificable si cumple una de las dos condiciones siguientes.

- a. Que por su situación en la parcelación general de la manzana pueda ser agregada a otras parcelas colindantes de manera que cumpla la condición de superficie mínima.
- b. Que el total de m<sup>2</sup> construidos que pueda desarrollarse en la parcela, sea suficiente para acoger una vivienda mínima de acuerdo con lo previsto en esta Ordenanza.

#### **Art.22. Condiciones para la agregación de parcelas**

Sólo se permitirá la agregación de dos o más predios o parcelas adyacentes cuando se produzca una o varias de las siguientes situaciones:

- a. Que las edificaciones o parcelas, individualmente, no respondan a la normativa establecida respecto a parcela mínima, frente, fondo, área construida y usos permitidos determinados en la presente Ordenanza.
- b. Que exista la posibilidad de recuperar tipologías originales, perdidas por sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia de la Presente Ordenanza.
- c. Que existan proyectos compuestos por dos o mas unidades tipológicas, conjuntamente, sin perder las características originales de cada una.
- d. Que la parcela resultante sea igual o menor a la "parcela máxima" establecida para cada manzana dentro de la Ficha de Ordenación correspondiente.

#### **Art.23. Subdivisión de predios**

Queda prohibida la subdivisión de predios catalogados. En el caso de predios sin protección, será de aplicación la disposición prevista para parcela mínima edificable.

### **CAP. III. PROPIEDAD HORIZONTAL**

#### **Art.24. Intervenciones interiores**

Las intervenciones de densificación mediante actuaciones en propiedad horizontal en el Casco Antiguo, no podrán suponer modificaciones irreversibles en los elementos tipológicos principales de las edificaciones tradicionales, tales como la localización de los accesos, las dimensiones de huecos y los elementos estructurales. Las nuevas intervenciones deberán permitir la lectura original del edificio, debiendo quedar evidentes las nuevas aportaciones.

#### **Art.25. Intervenciones exteriores**

Las intervenciones en la parte de fachada correspondiente a la propiedad horizontal de una edificación en el Casco Antiguo, tales como; pintura, sustitución de carpinterías, cerramientos, etc., no podrán alterar las características generales de la edificación. En el caso de edificaciones

catalogadas, deberán adecuarse a lo dispuesto en la correspondiente ficha de disposiciones específicas de la edificación.

#### **Art.26. Plantas Bajas**

Las intervenciones en plantas bajas, deberán cumplir igualmente con lo establecido en el artículo anterior. Las intervenciones, en ningún caso, podrán suponer una ruptura de las texturas y características generales del edificio.

### **CAP.IV. EDIFICACIÓN FORZOSA**

#### **Art.27. Tiempo máximo de permanencia de un solar sin edificar**

El tiempo máximo de permanencia sin edificar de los predios declarados como solar, será de tres años, revisables en función de las condiciones específicas de la propiedad, a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, pasado el cual, le serán de aplicación las disposiciones establecidas en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES.

#### **Art.28. Plazo de presentación de los proyectos de intervención en solares**

Los propietarios de los solares en el Casco Antiguo, deberán presentar en el plazo máximo de tres años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, el proyecto de intervención previsto para el solar, ante el Ayuntamiento

#### **Art.29. Plazo máximo para el inicio de las obras**

A partir de la aprobación del proyecto propuesto, y de la concesión de la licencia correspondiente, los propietarios tendrán un plazo de seis meses para el inicio efectivo de las obras. Transcurrido el mismo sin comenzarlas, tendrán que volver a solicitarla con independencia de las sanciones a las que pudiera dar lugar en su caso.

#### **Art.30. Solares resultantes de demoliciones**

En el caso de solares resultantes de una demolición por declaración de ruina o edificación sin protección, serán de aplicación los artículos anteriores.

### **CAP. V. GRADOS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Art.31. Grados de Protección**

A los efectos de la presente Ordenanza, se consideran los siguientes grados de protección; INTEGRAL, ESTRUCTURAL y AMBIENTAL (en sus diferentes categorías).

La selección de los edificios catalogados y su clasificación en los distintos niveles de protección se ha realizado en función de los siguientes criterios:

#### **GRADO 1º: PROTECCION INTEGRAL.**

- a. Bienes a los que se aplica;

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana
- Configurar la memoria histórica colectiva, de manera que su pérdida total o parcial o cualquier alteración de sus características produzca un daño irreparable sobre la totalidad o alguno de los valores que representa.
- Constituir un elemento urbano singular caracterizador de su entorno.
- Representar el testimonio de una forma de vida

b. Determinaciones.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogados, dotándoseles excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el apartado correspondiente a Tipos de Obras, las de mantenimiento, consolidación y recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto del elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento parcial si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de la licencia de obras irá precedida del informe favorable del Área de Patrimonio del Ayuntamiento competente en la materia.

Se consideran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas por este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido como trámite previo a la concesión de la licencia.

#### GRADO 2º: PROTECCION ESTRUCTURAL.

a. Bienes a los que se aplica

- Edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del Casco o del Municipio

b. Determinaciones

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, de entre las obras definidas en el apartado correspondiente, además de las autorizadas para el grado anterior (mantenimiento, consolidación, recuperación), las obras de acondicionamiento parcial.

Se consideran excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales, que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos

Al igual que para los elementos catalogados en el grado de Protección Integral, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de las redes de servicio urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado de Protección Integral.

#### GRADO 3º: PROTECCION AMBIENTAL.

a. Bienes a los que se aplica

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

b. Determinaciones

Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de sus valores ambientales.

Sobre los inmuebles catalogados con este grado de protección se permitirán, de entre las actuaciones definidas en el apartado correspondiente a Tipos de Obras, las enumeradas para los grados anteriores (mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento parcial) y también las de acondicionamiento general, y reestructuración; y ampliación con las condiciones de volumen, altura y ocupación que se reflejan en la correspondiente ficha del Catálogo, y que responden a los siguientes grados de intervención:

*Grado A1:*

Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, las enumeradas para los grados anteriores y

también las de reestructuración. Asimismo se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes :

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

La ordenanza de la zona en que se halla puede asignar al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

*Grado A2:*

Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

*Grado A3:*

Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

*Grado A4:*

La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

Previo informe favorable del Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizarse asimismo con carácter excepcional dentro de este grado de protección

- a) las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales den lugar a modificaciones de su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.
- b) las actuaciones singulares de estilo y factura moderna, claramente diferenciados de la factura tradicional en que se insertan, pero que por su calidad realcen la imagen de esta última.

En relación con la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado de protección la

prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a la señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado.

Predios o edificios sin protección:

Aplicable a todas las construcciones sin valor o edificaciones en ruinas que puedan ser demolidas y reedificadas. Los edificios sin protección, podrán ser mejorados o reestructurados siempre y cuando cumplan con todos los puntos establecidos en esta Ordenanza para las intervenciones de renovación y reestructuración de inmuebles.

## **CAP. VI. FICHAS DE LA ORDENANZA DE PROTECCIÓN**

### **Art.32. Objetivo de las fichas de Ordenación**

Garantizar mediante una herramienta de consulta, de fácil aplicación y comprensión, tanto para el Ayuntamiento como para los ciudadanos, la información específica completa que afecta a cada edificación catalogada del Casco Antiguo y a la totalidad de las manzanas, de manera que no haya lugar a dudas ni interpretaciones, tanto para el Ayuntamiento como para los ciudadanos, respecto a lo que la Ordenanza permite, o no permite realizar en cada predio. En las Fichas, que están levantadas para cada manzana y cada edificio catalogado del Casco Antiguo, quedan recogidos los siguientes parámetros de intervención:

- a. Grado de protección con el que se cataloga cada edificación, en correspondencia con el texto de la Ordenanza.
- b. Parámetros urbanísticos generales que afectan a la edificación de la manzana; usos del suelo, parcelaciones permitidas, % de ocupación, alturas, etc.
- c. Recomendaciones específicas de intervención para cada edificación catalogada de la manzana.

### **Art.33. Plano Base de numeración y referencia**

Plano en el que se determina la numeración de referencia para todas y cada una de las edificaciones catalogadas y manzanas comprendidas dentro del Casco Antiguo. El número de referencia de cada manzana, se mantiene fijo, y permite identificarla sin lugar a confusión en los documentos de las Fichas de Ordenación. (Anexo plano base de referencia)

### **Art.34. Carácter de la información de las fichas**

Las Fichas de Ordenación, una vez aprobada la presente Ordenanza, serán públicas, pudiendo ser consultadas por los interesados y obtener información certificada de los datos que constan en ellas por los ciudadanos que lo soliciten.

### **Art.35. Documento con las fichas de Ordenación**

Las Fichas de Ordenación están recogidas en el Tomo VI del Plan Especial. Complementario de

las presentes Ordenanzas

## **CAP. VII. RUINAS Y DEMOLICIONES**

### **Art.36. Autorización de demolición de inmuebles catalogados**

Sin previa declaración firme de ruina y autorización expresa del Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento no podrá autorizar la demolición de inmuebles catalogados.

### **Art.37. Informe técnico para la declaración de ruina**

La solicitud de declaración de ruina de un inmueble catalogado, deberá ir acompañada por un informe técnico, suscrito por un arquitecto, sobre el colapso de la edificación, en forma irreversible, en más del 50% de su estructura portante principal.

### **Art.38. Lugar de presentación de la solicitud de ruina**

La solicitud de declaración de ruina, acompañada por el informe técnico, será presentada ante el Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales, con un informe previo, en el que, a su juicio, se informe sobre la conveniencia de la aprobación o denegación de la declaración de ruina solicitada.

### **Art.39. Limitación de la causa de ruina en un edificio catalogado**

El colapso de mas de un 50% de una edificación catalogada, no supone, automáticamente, la autorización de demolición. En estos casos, el valor histórico, tipológico o formal de los restos de la edificación, pueden justificar su restauración, independientemente del nivel de ruina o del coste de la intervención. En el caso en que las Administraciones competentes decidan que un edificio legalmente declarado en estado de ruina no debe ser demolido y acuerden su expropiación, se tomará como base para la tasación el precio de mercado.

### **Art.40. Tiempo máximo de permanencia de una edificación en ruina**

El tiempo máximo de permanencia en ruina reversible, de un inmueble catalogado, será de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza. Pasado el cual, si el propietario no ha presentado el correspondiente proyecto de restauración, le será de aplicación las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

### **Art.41. Comunicación de la obligación de restaurar**

El Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales, deberá comunicar por escrito a los propietarios la obligación de iniciar la restauración, en el plazo de un año, de los edificios catalogados, considerados en ruina reversible.

### **Art.42. Ruina de un inmueble catalogado por incumplimiento del deber de conservar.**

Cuando el estado ruinoso de un edificio catalogado sea consecuencia del incumplimiento del deber de conservar de los propietarios, no se extinguirá su deber de conservación y, en su caso,

se le exigirá la ejecución de obras que permitan su mantenimiento aunque excedan del límite de su deber de conservación. Se presumirá que la situación de ruina declarada es imputable al propietario del inmueble en todos los casos en que se hayan desatendido las órdenes de ejecución derivadas del deber de conservar en la Ley 10/1998 de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

#### **Art.43. Clasificación de las demoliciones**

Dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, las demoliciones se clasificarán como; demolición parcial, demoliciones por razón de fuerza mayor, o demolición total.

#### **Art.44. Demolición parcial**

Se considera demolición parcial, a las obras de derribo parcial de los elementos completos de un edificio que se encuentren sin protección por carecer de valor. Su remoción, no podrá afectar a otros elementos arquitectónicos del edificio que se encuentren protegidos, ni poner en peligro su estabilidad o integridad física.

#### **Art.45. Demolición por razón de fuerza mayor.**

Se considera demolición por razón de fuerza mayor, a las obras de derribo de algún elemento que se encuentre protegido, cuando sea necesario por su avanzado estado de deterioro, no siendo posible, técnicamente, realizar su restauración o consolidación, o por que constituya una amenaza pública para los propios habitantes del edificio o para terceras personas. La demolición autorizada, implica, automáticamente, la reposición de los elementos retirados con los medios y materiales más idóneos, de manera que se garanticen las características formales y estructurales del conjunto

#### **Art.46. Informe preceptivo en caso de demolición de fuerza mayor**

En estos casos, se deberá presentar, junto con la solicitud de demolición un informe, realizado por un técnico especialista, en el que se expongan las razones por las que se quiere proceder a la demolición y la descripción gráfica completa del objeto a demoler (planos, detalles constructivos y fotografías)

#### **Art.47. Demolición total**

Se considera demolición total, a las obras de derribo completo de un edificio.

#### **Art.48. Limitación de construcción en caso de demolición total autorizada en edificios catalogados**

En todos los casos de demolición total autorizada de un edificio catalogado la nueva construcción que se edifique en el solar resultante, no podrá sobrepasar los m<sup>2</sup> que hubiera construidos en la edificación demolida.

**Art.49. Autorización de demolición en edificios no catalogados.**

Para efectuar la demolición de una edificación o parte de ella, que no este incluida en el catálogo de protección, bien sea de elementos interiores o exteriores, se requerirá de la correspondiente autorización, que deberá ser tramitada mediante solicitud ante los servicios técnicos del Ayuntamiento.

**Art.50. Documentación requerida que acompañe a la solicitud**

La solicitud de demolición total o parcial de un inmueble catalogado deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- Un levantamiento arquitectónico completo del inmueble en el que se detallen, expresamente, las partes que se pretende demoler.
- Un inventario fotográfico del inmueble y su relación con los inmuebles vecinos.

**Art.51. Proyecto de construcción simultáneo a la demolición total de un edificio**

No se autorizará ninguna demolición total de un edificio, si no se aporta, al mismo tiempo, el proyecto de nueva construcción sobre el suelo que se genere, con fijación de plazos para su ejecución. La autorización de nueva construcción, deberá producirse de forma simultánea a la de demolición.

**Art.52. Medidas de seguridad para casos de ruina y demoliciones**

Si la ruina del inmueble presentara algún tipo de riesgo para los ocupantes o vecinos, deberán guardarse las medidas de seguridad que correspondan tales como:

- a. Apuntalamiento de la fachada y elementos estructurales
- b. Adopción de todas las medidas necesarias para no dañar los edificios y propiedades vecinas
- c. Colocación de vallas de protección alrededor del área afectada, de 2 m. como mínimo de altura.

Las anteriores disposiciones afectarán igualmente a todas las obras de demolición, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones recogidas en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

**Art.53. Comunicación de ruina peligrosa**

El Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales comunicará, mediante escrito a los propietarios de los inmuebles en ruina peligrosa, la obligación de tomar, sin pérdida de tiempo, las medidas necesarias para garantizar la seguridad. El incumplimiento de este requerimiento dará lugar a la correspondiente sanción y a la realización de las obras necesarias por el Ayuntamiento, de forma subsidiaria, gravándose al propietario del inmueble con los costos en que se incurra en

la reparación.

## **CAP. VIII. INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN( MANTENIMIENTO, CONSOLIDACIÓN, RECUPERACIÓN, Y CONSOLIDACIÓN), Y DE REMODELACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN DE INMUEBLES.**

### **Art.54. Autenticidad de las intervenciones.**

Dentro del Conjunto Histórico, cualquier intervención, tanto en los edificios catalogados, como en la nueva edificación, deberá alejarse de la “cultura de la simulación”, evitando la copia o el falseamiento de los elementos tradicionales auténticos de la arquitectura de Collado Villalba. La autenticidad de las intervenciones deberá garantizar una convivencia ordenada entre respeto y evolución, evitándose la “reproducción” del estilo de la ciudad con elementos que tiendan a confundir sus valores históricos.

### **Art.55. Características de las intervenciones u obras de restauración**

#### **a. Cubiertas:**

Las cubiertas de los edificios tendrán consideración de fachada, debiendo conservarse íntegramente sus características volumétricas y constructivas. Siempre que sea posible, deberán recuperarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento de la cubierta, podrán introducirse materiales actuales, siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal. En las cubiertas no se permitirá la colocación de ningún elemento de instalaciones, tales como antenas, aires acondicionados, o depósitos de agua, visibles desde la vía pública

#### **b. Fachada:**

Huecos originales; deberán conservarse en su totalidad, no admitiéndose alteraciones de ningún tipo. Caso de haberse producido, en la intervención de restauración deberá restituirse a su disposición original. La única excepción admisible de alteración de hueco original será la necesaria para la incorporación de una puerta de garaje, caso que se solicite, en los edificios catalogados con grado de protección Ambiental.

Carpinterías de puertas; en los edificios catalogados como de Conservación Integral, o Estructural, deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales, podrán ir barnizadas o acabadas en pintura satinada de color, acorde con la pintura general del edificio. En los edificios catalogados con protección Ambiental, se autorizará la incorporación de carpinterías metálicas pintadas o lacadas, siempre que mantengan la tipología de diseño original. No se autorizará la incorporación de carpinterías de aluminio anodizado de ningún tipo.

Carpintería de ventanas y contraventanas; En los edificios catalogados con Protección Integral o Estructural, deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales. En los edificios catalogados con protección Ambiental, se autorizará la incorporación de carpinterías metálicas pintadas o lacadas, siempre que mantengan la tipología de diseño original. No se autorizará la incorporación de carpinterías de aluminio anodizado de ningún tipo. Las

contraventanas deberán estar alojadas en todos los casos al interior de los huecos de ventana e instaladas a haces interiores.

Puertas para garajes; en los edificios catalogados con protección Integral o Estructural, no se autorizará la nueva apertura de vanos, ni la ampliación de los existentes para acceso de garajes. En los edificios catalogados con protección Ambiental, se autorizará la apertura de huecos, o la ampliación de los existentes para acceso de garaje, siempre y cuando el uso al que esté destinada la edificación lo justifique. El hueco de garaje deberá seguir las pautas de composición existentes en los restantes huecos de la fachada, debiendo quedar situado, como mínimo, a 0,30 m de la línea exterior de cualquier elemento de cantería o moldura existente (cadenas de esquinas, jambas de piedra, etc.), medidos desde la cara exterior de sus elementos de carpintería.

Elementos decorativos y formales; no se admitirán modificaciones en los elementos decorativos o formales (zócalos, aleros, molduras, remates, etc.) existentes. En caso de necesitar ser sustituidos parcialmente, por resultar imposible su reparación, deberán seguirse las características volumétricas de los existentes.

Acabado exterior; se mantendrán las texturas existentes de piedra y ladrillo sin modificaciones, pudiendo conservarse las zonas acabadas con enfoscado y pintura existentes. La pintura será de textura mate y lisa, preferentemente blanca aunque pueden utilizarse tonos tierra, pudiendo combinarse varios tonos para resaltar los elementos arquitectónicos. Los elementos de ladrillo de la fachada no podrán pintarse en ningún caso.

Cajas de registro; todas las instalaciones y registros que, obligatoriamente, por normas de industria, deban situarse en fachada, estarán contenidas dentro de cajas o tubos empotrados, pintados del mismo color que el resto de la fachada.

#### c. Volumen construido y alturas

No podrá modificarse el volumen construido, ni las alturas existentes, en los edificios catalogados con protección Integral o Estructural, por encima de las disposiciones establecidas en las fichas específicas de Ordenanza. En los edificios con protección Ambiental solo podrá aumentarse el volumen construido, y las alturas existentes de los elementos a conservar, en los casos específicamente contemplados en las fichas de Ordenanza, pudiéndose construir, únicamente, en aquellas áreas de movimiento determinadas como de nueva edificación dentro de los parámetros urbanísticos previstos para cada edificación en las fichas de Ordenanza

#### d. Jardines y áreas libres interiores

En el caso de edificios catalogados, deberán conservarse en su totalidad, no pudiendo construirse ningún elemento de carácter permanente, ni cubrirse total o parcialmente fuera de las áreas de movimiento establecidas para la nueva edificación en las fichas de la Ordenanza..

#### e. Forjados

Siempre que sea posible, deberán conservarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución por otros similares, o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento estructural, podrán introducirse materiales actuales

siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal.

f. Distribución interior

En los edificios catalogados no podrá producirse ninguna modificación en los elementos originales estructurales de distribución interior. Si las características del uso al que vaya a destinarse el edificio lo requiere, podrán incorporarse nuevas tabiquerías para la partición de los espacios útiles y la adecuación de los servicios e instalaciones requeridas.

**Art.56. Características de las obras de Remodelación y Reestructuración.**

a. Fachadas

Deberá mantenerse la volumetría general exterior de la edificación sin alteraciones en sus elementos de composición.

b. Resto de parámetros urbanísticos y de construcción

Será de aplicación lo previsto en el CAP. X. NUEVA EDIFICACIÓN.

**CAP. IX. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES**

**Art.57. Obligación de conservar y mantener los edificios del Conjunto Histórico**

Las obras de mantenimiento de las edificaciones del Casco Antiguo tienen carácter de permanentes y obligatorias para sus propietarios, sean éstos personas naturales, o jurídicas. Este tipo de obras, tienen como propósito mantener y garantizar la integridad, seguridad, condiciones higiénicas y estéticas de los edificios.

**Art.58. Incumplimiento de la obligación de conservar y mantener**

Cuando un propietario no cumpla con la anterior obligación, el Ayuntamiento intervendrá para garantizar la conservación de los edificios, iniciándose el expediente correspondiente de requerimiento por parte de el Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales. Caso de que el requerimiento no sea atendido, el Ayuntamiento podrá realizar las obras subsidiariamente, cargándose a la propiedad el costo de las obras efectuadas.

**Art.59. Afectaciones a terceros por incumplimiento de la obligación de conservar y mantener**

Cualquier persona afectada directamente o no, por la falta de mantenimiento de una edificación, podrá formular la correspondiente denuncia ante el registro municipal, procediéndose a verificarla por los técnicos municipales y actuándose en consecuencia.

**Art.60. Expediente sancionador por incumplimiento**

Verificada la infracción, el Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales propondrá la apertura del correspondiente expediente sancionador, que será comunicado al

propietario, conminándole a realizar las obras necesarias mediante el trámite regular en un plazo perentorio. Si a pesar del requerimiento, el propietario no cumpliera con las instrucciones que se le comuniquen, le será de aplicación lo previsto en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES

## **CAP. X. NUEVA EDIFICACIÓN**

### **Art.61. Obras de nueva planta**

Son obras de nueva planta las que se realizan sobre solares vacantes o las que se proyectan simultáneamente con la demolición de una edificación precedente. También se considerarán como tal, los casos de obras en edificios en los que, aun cuando se conserven algunos elementos arquitectónicos precedentes, estos no sean condicionantes substanciales de la nueva construcción.

### **Art.62. Consideraciones de estilo**

La nueva edificación que se incorpore en el Casco Antiguo deberá evitar ser una copia de la autentica edificación tradicional existente. En este sentido, deberá adecuarse a unas normas concretas de volumetría, porcentaje de ocupación, alturas, espacios libres, relación lleno /vacío, etc., dentro de parámetros de armonía y respeto con lo existente, pero dejando libertad a la respuesta arquitectónica que corresponde a nuestro momento histórico.

### **Art.63. Obras en edificios fuera de ordenación.**

En las edificaciones ilegales, las obras de reparación o adaptación de dichos inmuebles, deberán ser siempre entendidas como una situación transitoria justificable, únicamente, en cuanto suponga una mejora del escenario urbano y nunca como la consolidación de una situación no conforme ni deseable.

### **Art.64. Edificabilidad**

Para todo el ámbito del Casco Antiguo, la edificabilidad permitida para cada nueva edificación,  $m^2/m^2$ , será la resultante de aplicar las disposiciones urbanísticas recogidas en las correspondientes fichas de Ordenación para cada manzana del Conjunto Histórico, siendo como máximo  $1,2 m^2/m^2$ .

### **Art.65. Volumen máximo permitido**

El volumen máximo permitido para cada nueva edificación, será el resultante de aplicar las disposiciones urbanísticas correspondientes a la parcela en la que se encuentre localizado, recogidos en la correspondiente ficha de Ordenación de la manzana. Los patios, desde la planta baja, no contabilizarán a efectos de volumen de construcción. Las galerías descubiertas interiores contabilizarán al 50%.

### **Art.66. Altura, dimensiones y número de plantas permitidas**

Las alturas permitidas (máxima y mínima) y el número de plantas, para la nueva edificación, se

encuentran recogidas en las correspondientes fichas de Ordenación para cada manzana del Conjunto Histórico. Las alturas estarán determinadas en función de las características de la edificación consolidada de valor, de la manzana en la que se encuentre la nueva intervención. Las alturas serán de obligado cumplimiento, tanto la total como las parciales. Las dimensiones máximas de las construcciones, para nueva edificación, serán de 30m x 15 m (excepto U.E. y P.O.) Regirán las mismas separaciones entre construcciones del Plan General.

#### **Art.67. Referencia de alturas.**

Las alturas permitidas se refieren, en todos los casos, a la distancia existente desde el nivel de la acera, medido en el punto medio de la parcela, hasta la línea inferior del alero.

#### **Art.68. Alturas en solares con fachadas a diferentes calles**

En el caso de solares con fachadas a diferentes calles, las disposiciones de alturas deberán cumplirse en cada una de las fachadas independientemente. En el caso de fachadas en esquina con diferencias de pendiente prevalecerá, en horizontal, la de menor altura, hasta una vez la dimensión total de su altura. Véase anexo gráfico.

#### **Art.69. Alineaciones oficiales**

Las alineaciones contenidas en el Plano de Alineaciones y Rasantes del documento del Plan Especial, serán consideradas como alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificadas o edificables y los espacios públicos (calles y plazas)

#### **Art.70. Alineación de calle**

En general, salvo señalamiento concreto en el correspondiente plano de Ordenación, serán las definidas por la edificación actual.

#### **Art.71. Retranqueos**

Fuera de la zona de edificación medianera de cada parcela, el retranqueo mínimo a los linderos laterales será de 3m para edificaciones de una planta y de 3,5 m para edificaciones de dos plantas. En los casos de edificación adosada medianera, si no existiese edificación medianera propia o colindante, el Ayuntamiento podrá exigir previamente el acuerdo documentado con los propietarios medianeros y la inscripción en el registro de la propiedad. Si existiese edificación medianera propia o colindante podrá reproducirse en el tramo y con la altura que marque la ordenanza de la manzana correspondiente.

#### **Art.72. Paño de fachada en las nuevas edificaciones**

Será obligatorio el mantenimiento de la continuidad del paño de fachada respecto a las edificaciones colindantes, en todas las plantas de las nuevas edificaciones. En el caso de edificaciones que sustituyan a otras existentes al interior de las parcelas, podrán mantenerse las fachadas interiores en las mismas condiciones de ocupación.

**Art.73. Rasantes**

En general, salvo señalamiento concreto en el correspondiente plano de Ordenación, se utilizará como rasante oficial el nivel actual existente en las aceras de las vías consolidadas.

**Art.74. Tipos de cubiertas**

Las cubiertas serán inclinadas exclusivamente, con teja cerámica plana o árabe, en su color, en acabado de color uniforme (no se admiten los degradados ni los envejecidos artificiales) o con lajas de pizarra, con una pendiente máxima de 25 °.

**Art.75. Buhardillas o mansardas**

No se autorizará la construcción de buhardillas o mansardas de ningún tipo

**Art.76. Aprovechamiento bajo cubierta**

Estará autorizado únicamente cuando la altura total existente entre el forjado de una planta y la pendiente de la cubierta correspondiente permita la localización de una estancia vividera. La altura libre siempre será mayor de 1,90 m medidos desde la cara superior del forjado al inicio de la inclinación de la pendiente.

**Art.77. Torreones**

Se permitirá la construcción en tercera planta en forma de torreones, cuando éstos disten más de 6 metros de los linderos laterales o posteriores o de otro torreón similar y con unas dimensiones máximas de 5 x 5 m, con una razón mínima entre su lado mayor y menor de 2/3. Cuando la edificación quede adosada a la finca colindante, el torreón se podrá también adosar en la fachada principal, siempre que no se adose a otro torreón similar.

**Art.78. Construcciones auxiliares sobre las cubiertas**

Sobre la superficie de las cubiertas, sólo estará autorizado incorporar elementos auxiliares de instalaciones para las viviendas, tales como; antenas, paneles solares, etc., debiendo quedar localizados fuera del ángulo de visión desde la calle o desde los espacios públicos cercanos, y convenientemente protegidos. En ningún caso se autorizarán elementos auxiliares de instalaciones de carácter lucrativo ajenos a los usos permitidos de la edificación. (Emisores de telefonía móvil, antenas de radiodifusión, etc.)

**Art.79. Aleros**

La distancia mínima y máxima que podrá sobresalir el tejado desde la cara de la pared hasta el final del alero será:

Distancia mínima: 0,30 m.

Distancia máxima: 0,60 m.

La distancia se tomará medida horizontalmente desde la cara de la pared de la fachada hasta la

terminación de la cubierta de teja o saliente del tejado soportado por el alero.

#### **Art.80. Canalones y bajantes en las fachadas**

Los canalones y bajantes de aguas pluviales serán únicamente de cobre o zinc, galvanizados o de aluminio lacado. Quedan especialmente prohibidos los de PVC.

#### **Art.81. Fachadas: textura de acabados**

El acabado de las fachadas, en los paños ciegos, podrá ser de piedra cuando el muro sea estructuralmente de dicho material, o de material de fábrica enlucido o revocado, con textura lisa, de acabado mate, y pintado en colores blanco o tierras a elegir por el propietario, recomendándose las tonalidades claras, Quedan totalmente prohibidos los acabados en ladrillo visto de cualquier tipo y los tratamientos en “monocapa”.

#### **Art.82. Recubrimientos de fachadas**

Queda prohibido el recubrimiento superpuesto de las fachadas con cualquier material que no sea piedra de la zona. La superficie total recubierta, no podrá ser superior al 25% del total de la superficie de fachada. En general, dentro del Casco Antiguo, deberá evitarse la “apariencia” gratuita de muro de piedra.

#### **Art.83. Cuerpos volados a la calle**

Queda prohibida la incorporación de cuerpos volados, en fachada, que no sean balcones aislados en correspondencia con huecos de ventana (máxima longitud 1,40 m). El vuelo máximo permitido será de 0,60 m.

#### **Art.84. Cuerpos volados interiores**

En las fachadas interiores de la edificación, podrán incorporarse galerías cubiertas sobre la superficie de los patios. Si la galería es cerrada y continua, su superficie edificada contabilizará a los efectos de la superficie total construida. Las galerías tendrán un vuelo máximo de 1 metro, y no ocuparán la superficie de patio mínimo.

#### **Art.85. Decoraciones fingidas**

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas. En particular, la utilización de salientes de teja de barro hacia la vía pública. No se autorizarán los tejadillos para cubrir o proteger la parte superior de los muros, o sobre los vanos de portones, puertas y ventanas. No se permiten los balaustres prefabricados de ningún tipo.

#### **Art.86. Conductos visibles en fachada**

Dentro del Casco Antiguo, no se permitirá dejar al descubierto visible sobre el paramento del muro de la fachada del edificio, tuberías de agua potable, tuberías de abastecimiento eléctrico, o telefónico, drenajes, o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio y su entorno.

**Art.87. Carpinterías: materiales**

Las carpinterías, en general, podrán ser de madera o metálicas, con excepción del aluminio anodizado. En todos los casos deberán estar lacadas, pintadas o barnizadas en acabados mate, en colores libres en consonancia con el resto de las tonalidades de la fachada.

**Art.88. Dimensiones de las carpinterías**

En edificaciones destinadas a vivienda, en sus proporciones, será recomendable que domine la dimensión vertical sobre la horizontal.

**Art.89. Persianas**

No se permitirá la colocación de persianas continuas sobre tambores horizontales vistos en fachada. El resto de persianas se permiten, excepto las de plástico.

**Art.90. Contraventanas**

Las contraventanas deberán estar instaladas a haces interiores de los huecos de fachada.

**Art.91. Ejes de composición**

Las fachadas deberán seguir unos ejes de modulación que articulen su composición, y que se identifiquen claramente a lo largo de su superficie.

**Art.92. Chaflanes o retranqueos en fachada**

No se autorizan fuera de las alineaciones establecidas en el Plano de Alineaciones correspondiente.

**Art.93. Sótanos en edificios de nueva planta**

Podrán incorporarse tantos sótanos como permita el terreno, sin perjudicar a la estabilidad de las edificaciones consolidadas colindantes.

**Art.94. Semisótano en edificios de nueva planta**

Se autorizan únicamente a efectos de facilitar la localización de estacionamientos subterráneos, o almacenes en el 50 % de su superficie, dadas las características de especial dureza del terreno (rocas graníticas), cuando así lo comprueben los servicios técnicos municipales. Su altura máxima será de 1m (un metro), medido desde el punto medio de la fachada hasta la cara superior del forjado de planta baja. No se autorizarán para otro uso que no sea el de estacionamiento. Su altura contabilizará a los efectos de la altura total permitida, pero no a los efectos de edificabilidad en el caso de garages. No deben manifestarse con discontinuidad en el tratamiento de la fachada. (Ver anexo gráfico)

**Art.95. Entreplantas**

Podrán incorporarse entreplantas y/o sobrados, siempre que la altura libre resultante, desde el suelo de la planta y la cara inferior del forjado de la entreplanta, sea de 2,5 m y entre la cara superior del forjado de la entreplanta y/o el inicio de la pendiente del techo de la planta, sea mayor de 1,9 m. Para ser utilizada como estancia de vivienda, será obligatorio que disponga de iluminación directa. (Ver anexo gráfico.)

**Art.96. Forma y dimensiones de los patios.**

La forma de los patios interiores será de libre elección del proyectista, debiendo cumplir unas condiciones de separación entre paramentos de manera que siempre sea posible inscribir una circunferencia de 3 m de radio, en el caso de edificaciones de una planta, y de 4 m en el caso de dos y tres plantas (torreones).

**Art.97. Patios a fachada exterior**

Prohibidos en todo el ámbito del Casco Antiguo

**Art.98. Patios técnicos**

En el caso de patios para ventilación de locales de servicio, será de aplicación lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales.

**CAP. XI. ACTIVIDADES MERCANTILES Y CONSTRUCCIONES COMERCIALES****Art.99. Autorización de nuevas actividades mercantiles en el Casco Antiguo**

Con carácter previo a la resolución que proceda, se recabará informe del Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, que deberá ser emitido en el plazo máximo de 90 días, una vez examinada la solicitud y verificado el cumplimiento de las normas que afectan al edificio y a la zona.

**Art.100. Coexistencia de varios usos**

La localización de usos comerciales en la planta baja de un edificio deberá garantizar el acceso independiente al resto de plantas, y la convivencia con otros usos posibles en ellas, en particular el de vivienda.

**Art.101. Instalaciones comerciales permanentes en el espacio público**

La utilización de las calles y espacios públicos para la instalación permanente de kioscos, terrazas, puestos de venta, casetas, carretillas, toldos, etc. para la promoción o venta de productos de cualquier tipo, habrá de ser objeto de autorización municipal, debiendo adaptarse a las normas y tipologías que establezca el Ayuntamiento. En ningún caso estarán situados a menos de 5m. de la esquina más próxima, ni limitará el espacio de paso a menos de 1,20 m.

**Art.102. Anuncios publicitarios en las calles y espacios públicos.**

Dentro del espacio público del Casco Antiguo, el Ayuntamiento instalará soportes destinados a anuncios publicitarios que constituirán los únicos lugares en los que estará permitida la publicidad exterior. Queda prohibida la utilización de los postes de alumbrado o teléfono, árboles, farolas, o muros de los edificios, para pegar o adosar, papeles, letreros, avisos, o anuncios de cualquier índole.

**Art.103. Anuncios sonoros**

Dentro del ámbito del Casco Antiguo, queda prohibida la utilización, desde puntos fijos o desde vehículos de cualquier tipo, de amplificadores de sonido, bocinas o altavoces para anunciar productos, servicios o actividades mercantiles de cualquier índole.

**Art.104. Acondicionamiento de fachadas: protección de los elementos de piedra en jambas y dinteles y los elementos de ladrillo aplantillado.**

La instalación de cualquier elemento o accesorio no podrá ocultar (ni siquiera de modo parcial) o deteriorar los elementos de piedra monolítica que formen parte de la fachada, ni los elementos decorativos tradicionales de ladrillo aplantillado.

**Art.105. Contenido de los rótulos.**

En los edificios ubicados en el Casco Antiguo, se permitirá la instalación de los rótulos comerciales cuyo contenido se limite a la identificación de la actividad genérica, su categoría, el nombre y logotipo de los establecimientos incluidos en aquellos, y la denominación del titular. Queda totalmente prohibida la exhibición hacia la vía pública mediante soportes publicitarios de anuncios de cualquier otra información, tales como marcas comerciales.

**Art.106. Autorizaciones:**

Para la instalación y colocación de cualquier tipo de rotulo comercial, se requerirá la correspondiente licencia municipal. La autorización especificará el tipo de rótulo permitido, texto, y características constructivas y formales.

La solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación gráfica:

- a. Diseño del rótulo propuesto a escala 1/10, indicando materiales, textura y colores.
- b. Fotografías de la fachada donde pretende instalarse con simulación de su localización, en forma esquemática y a escala.
- c. Diseño de la fachada a escala 1/100, o 1/50, y detalles constructivos a 1/20, incorporando el rótulo propuesto
- d. Diseño y características de todos los elementos de sujeción e iluminación previstos

**Art.107. Rótulos Institucionales:**

Los rótulos y logotipos de los Organismos de la Administración Central, y Autónoma, así como las Empresas Públicas, deberán cumplir la presente Ordenanza, de igual manera que los

rótulos comerciales de los particulares.

#### **Art.108. Letreros luminosos**

No se permitirá la colocación de letreros luminosos contruidos en forma de cajón, con materiales translúcidos, acrílicos, plásticos o similares con iluminación en su interior. Se permitirá la colocación de letreros luminosos elaborados con letras sueltas de neón.

#### **Art.109. Iluminación de los rótulos comerciales**

Se permitirá la iluminación de los rótulos comerciales mediante luminarias superiores, o mediante iluminación indirecta, proporcionadas al tamaño y las características del rótulo y el edificio.

#### **Art.110. Ubicación.**

Se permitirá la colocación de rótulos comerciales en las fachadas principales de las edificaciones, quedando prohibido colocarlos en las medianeras, sobre cubiertas y terrazas, en balcones, ventanas y galerías, sin importar su tipo y características. La prohibición incluye la colocación de anuncios o vallas publicitarias y comerciales con soportes, o sobre soportes metálicos, encima de las edificaciones o adosadas a las fachadas.

#### **Art.111. Número de rótulos por local comercial**

Sólo se autorizará la colocación de un rotulo comercial por cada local, oficina o similar, y siempre dentro de los límites del plano de fachada del establecimiento. Si los locales estuvieran localizados con dos frentes a calles distintas, se podrá autorizar un rótulo en cada una de las fachadas.

#### **Art.112. Respeto a la composición de los edificios y del paisaje urbano.**

La localización de los rótulos no podrá ocultar, alterar, desvirtuar o modificar las características morfológicas, decorativas y formales de la edificación tradicional. Tampoco podrán alterar o desvirtuar el espacio urbano. No se autorizará la colocación de ningún tipo de rótulo comercial en muros ciegos, o en bardas, verjas o tapias de solares.

#### **Art.113. Tipos de rótulos permitidos**

Dentro del ámbito del Casco Antiguo, se autorizará la colocación de los siguientes tipos de rótulos:

- a) En los macizos de fachada.

Los rótulos localizados en los macizos de fachada estarán adosados a ellas sobre soporte rígido, o directamente pintados sobre su superficie y sólo podrán ser de dos tipos:

Tipo 1. Rótulos, en la planta baja de las edificaciones, localizados en el espacio ciego entre huecos, y comprendidos dentro de la superficie imaginaria resultante de dejar franjas laterales libres de, como mínimo, un quinto del ancho del macizo de fabrica, que en ningún caso serán menores que 30 cm, y a la línea horizontal coincidente con el arranque

del dintel superior de los vanos, y 1,50 m a la acera, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera. Si su borde inferior se sitúa a más de 2 m sobre la acera, podrá sobresalir del plano de la fachada hasta un máximo de 10 cm. (ver anexo gráfico).

**Tipo 2.** Rótulos localizados horizontalmente sobre los vanos de acceso en la planta baja de los inmuebles, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera y comprendidos en el espacio imaginario resultante de dejar libres 20 cm. como mínimo, a la línea superior del vano y a la línea inferior de los elementos de moldura horizontales o la línea imaginaria coincidente con el forjado de la planta primera, (igual distancia se respetará con relación a los límites del local). El eje vertical del rótulo deberá coincidir con el eje de un vano. El vuelo máximo será de 10 cm. (ver anexo gráfico).

b) Perpendiculares a la fachada

Rótulos en “banderola”, localizados lateralmente a uno de los lados del vano de acceso principal, sobre el muro ciego de fábrica, y perpendiculares a la fachada. Se situarán a una distancia de 20 cm como mínimo del borde vertical exterior de los huecos, y preferiblemente separados del plano de fachada al menos 20 cm. El voladizo máximo permitido es de 60 cm y en todo caso será inferior al ancho de la acera en 20 cm o más. La altura mínima desde el borde inferior del rótulo al nivel de la acera será de 2,50 m (ver anexo gráfico). El borde superior del rótulo no superará la altura resultante de deducir 20 cm a la correspondiente al borde inferior de la línea de forjado inmediatamente superior. El grosor máximo del rótulo será de 10 cm.

#### **Art.114. Materiales permitidos**

Los rótulos comerciales podrán ser de los siguientes materiales: Pintados sobre los paños de fachada, con pintura de acabado mate, únicamente cuando la fachada sea de fábrica enfoscada y pintada; elaborados con letras sueltas, metálicas, de neón, o huecas con iluminación interior; de soporte rígido de madera, chapa metálica o metacrilato.

#### **Art.115. Rótulos de varios locales comerciales en un mismo edificio:**

Cuando en un mismo edificio se encuentren localizados locales comerciales interiores, sus rótulos respectivos deberán instalarse de manera conjunta (en un solo soporte) en la fachada del edificio, debiendo cumplir las normas y proporciones especificadas anteriormente. La tipología de las letras y logotipo podrá ser diferente para cada local, aunque deberá procurarse que sean de proporciones y materiales compatibles entre sí.

#### **Art.116. Rótulos y anuncios eventuales**

Sólo se autorizará la colocación de rótulos o anuncios temporales, sin fines comerciales, y por un tiempo máximo de un mes. Los rótulos estarán realizados en materiales ligeros, tela, cartón, etc., de manera que en ningún caso produzcan daños en la edificación o espacio público en el que se pretenden colocar. Queda totalmente prohibida la colocación de este tipo de rótulos colgados de lado a lado atravesando las calles, ni entre postes, árboles, farolas..., etc., excepto en el caso de anuncios de eventos por parte del Ayuntamiento. Dichos rótulos deberán ser retirados tan

pronto termine su vigencia.

#### **Art.117. Cierres metálicos**

Los cierres metálicos de los locales comerciales, deberán quedar alojados e instalados al interior de los huecos de los vanos, sin afectar a los elementos de piedra en su caso.

#### **Art.118. Exposición de mercancías**

Queda totalmente prohibida la exposición de mercancías al exterior de los establecimientos, sobre la vía pública, o colgadas o colocadas en los vanos de puertas, ventanas, soportes, etc, al exterior, por lo que no se autorizará la colocación de ningún tipo de vitrina o elementos fijos o móviles para la exhibición y venta de productos comerciales, adosados a las fachadas, ni en los marcos de portones, puertas y ventanas.

#### **Art.119. Toldos**

Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de toldo permanente. Sólo estará permitida la instalación de toldos retráctiles de material flexible. El ancho de los toldos será igual al tamaño de cada vano. No se permite la instalación de toldos corridos ocupando toda la longitud de la fachada. La distancia mínima desde el borde inferior del toldo al nivel de la acera será de 2,5 m. Su vuelo no excederá de la dimensión que resulte de deducir 30 cm. a la anchura de la acera, o de 80 cm. en el caso de espacios públicos peatonales. Los elementos de anclaje se instalarán sobre la fábrica.

#### **Art.120. Adecuación de actividades existentes en la actualidad**

Toda actividad comercial, taller artesanal y pequeña industria instalada en el Casco Antiguo, cuando se produzca cambio de titularidad o solicitud de licencia de obras, deberá adaptar sus instalaciones a la nueva normativa en el caso de que fuera necesario. Transcurrido el tiempo previsto por las presentes Ordenanzas, y los plazos legales aplicables, para adecuar los usos y rótulos comerciales a la normativa del Casco Antiguo, sin que el propietario haya procedido a cumplir con los requerimientos para su modificación, se adoptarán las medidas de disciplina precisas para la eficacia de la presente Ordenanza.

### **CAP XII. MUROS DE CERRAMIENTO TRADICIONALES, ESPACIOS LIBRES Y VEGETACIÓN**

#### **Art.121. Consideraciones generales**

Los muros de piedra que constituyen los cerramientos tradicionales en amplios sectores del Casco Antiguo, la vegetación que los cubre, el arbolado, y los espacios libres, constituyen una parte esencial de sus valores Patrimoniales y de la imagen del núcleo central. Su conservación y mantenimiento será considerado de interés general.

#### **Art.122. Protección de los muros tradicionales de cerramientos y la vegetación que los cubre.**

Deberán conservarse todos los cerramientos tradicionales de piedra existentes en el Casco Antiguo, en sus diferentes tipologías, junto con la vegetación tapizante que los cubre, en su caso. La destrucción de estos elementos patrimoniales será considerada una infracción de similares características a la destrucción de un elemento catalogado de edificación. Su protección, en cada caso, está definida en las fichas de Ordenanza de la edificación.

#### **Art.123. Elementos metálicos de cerramiento sobre los muros tradicionales**

Sobre los muros tradicionales de piedra, únicamente se autorizarán elementos de verja, para el aumento de la altura total, hasta 1,80 m. Detrás de las verjas podrán instalarse chapas metálicas continuas para cerrar las vistas siempre que estén pintadas del mismo color que la verja de forja. La instalación de mallas metálicas sólo estará autorizada como soporte de cerramiento para barreras vegetales que deberán mantenerse a la misma altura máxima mencionada. En ningún caso las vallas metálicas podrán quedar como solución vista en el espacio público.

#### **Art.124. Edificaciones adosadas a muros tradicionales existentes**

En el caso de que sea posible nueva edificación en áreas de movimiento, adosada a cerramientos tradicionales existentes, el sector de muro afectado deberá incorporarse en la solución constructiva y de diseño del proyecto como zócalo de la nueva edificación. En ningún caso podrán ser demolidos.

#### **Art.125. Protección de los árboles existentes**

No se permitirá ni el derribo ni el corte de árboles con diámetro de tronco mayor de 10 cm. Caso de ser necesario, por que su ubicación en la parcela coincida con un área de movimiento de nueva edificación, deberán ser transplantados por especialistas a otro lugar de la parcela con las técnicas adecuadas que garanticen su conservación.

#### **Art.126. Protección de áreas verdes**

Todas las zonas verdes, tanto de carácter público como privado se considerarán protegidas, a efectos de estas Ordenanzas.

#### **Art.127. Trabajos autorizados en las áreas verdes**

Dentro de las áreas verdes del Casco Antiguo, sólo se autorizarán trabajos de conservación, mantenimiento y revalorización de la vegetación.

#### **Art.128. Edificación permitida en los espacios libres públicos**

Sólo se autorizarán edificaciones en los espacios libres públicos, cuando éstas sean de carácter cultural o de equipamientos complementarios del área libre. En cualquier caso, la superficie total construida en planta, no podrá sobrepasar el 15 % de la superficie total del área, ni las dos alturas de construcción.

#### **Art.129. Edificación permitida en los espacios libres privados**

Fuera de las áreas de movimiento permitidas en las fichas de Ordenanza para nueva edificación, sólo se autorizarán edificaciones complementarias auxiliares a las actividades del jardín y la vivienda (leñeras, invernaderos, instalaciones, etc.), o garaje. Su ocupación máxima no será superior a los 6 m<sup>2</sup>, en el caso de las primeras, ni de 20 m<sup>2</sup> en el caso de los garajes. En ningún caso podrán ser considerados como ampliación de las estancias vivideras de la edificación. Los garajes sólo podrán estar adosados a la fachada principal del jardín en los casos en los que así se especifique en las fichas de la Ordenanza, en los edificios catalogados.

#### **Art.130. Autorización de actividades en el ámbito de los espacios libres.**

Dentro del ámbito de los espacios libres del Casco Antiguo, las actividades que se pretendan desarrollar, deberán garantizar la conservación de los espacios libres, no pudiendo producir daño alguno ni en su tipología ni en las áreas verdes afectadas por la actividad. Las actividades deberán contar con un permiso municipal con informe favorable del Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales en el que se especifiquen las características de las actividades, su duración y el horario previsto. Los permisos nunca tendrán una duración superior a seis meses, pudiendo renovarse mediante nueva solicitud. La renovación no será automática, estando sujeta a la evaluación del desarrollo de la actividad por el Ayuntamiento

#### **Art.131. Daños en las áreas verdes y especies vegetales**

Los daños producidos en los cerramientos tradicionales, las áreas verdes y las especies vegetales del Casco Antiguo serán considerados como infracción grave a los efectos de la presente Ordenanza, siendo sancionadas según la proporción del daño producido según se recoge en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES.

### **TÍTULO III: DE LA MOVILIDAD Y LAS INFRAESTRUCTURAS**

#### **CAP. XIII. VIALIDAD, ACCESIBILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS**

##### **Art.132. Planes de vialidad, accesos y estacionamientos.**

El Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales será la encargada de coordinar, revisar e informar las propuestas y planes realizados por las diferentes instancias Municipales, u otras Instituciones competentes, dentro del Casco Antiguo, en relación con los siguientes aspectos:

- a.- El uso adecuado de las vías y calles públicas.
- b.- La aplicación de las disposiciones contenidas en el Plan Especial respecto a la vialidad y el estacionamiento
- c.- Los lugares y áreas adecuadas de estacionamiento y el horario permisible.
- d.- La regulación y circulación de vehículos livianos, autobuses y vehículos pesados.
- e.- La regulación y circulación de los vehículos dedicados al turismo.

f.- La regulación, lugar de estacionamiento y circulación de taxis.

g.- La regulación de horarios, tipos de vehículos permitidos y circulación de vehículos destinados al abastecimiento de la ciudad.

#### **Art.133. Espacios urbanos peatonales**

Queda prohibida la circulación y el estacionamiento de vehículos de cualquier tipo en las calles y espacios urbanos considerados como peatonales en el correspondiente Plano de Vialidad y Estacionamientos del Plan Especial. Estas zonas serán de uso exclusivamente peatonal, de acceso a garajes de viviendas y de vehículos de servicios y urgencias.

#### **Art.134. Abandono de vehículos o materiales en las vías públicas**

No se permite dejar en abandono vehículos, materiales de construcción o cualquier otro material o elemento que perjudique el libre tránsito de peatones y vehículos. El incumplimiento de esta disposición, será sancionado según se dispone en el CAP.XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES

### **CAP. XIV. OBRAS E INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS EN EL CASCO ANTIGUO**

#### **Art.135. Autorizaciones de proyectos y obras**

Todas las obras a realizarse sobre las vías, plazas y espacios públicos, tales como obras de infraestructura, pavimentación, jardinería, alumbrado, señalización, mobiliario urbano, etc., deberán ser informados favorablemente por el Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales, previa presentación de los proyectos.

#### **Art.136. Conservación de la traza y alineaciones originales**

Será requisito indispensable, para que se autorice cualquier obra de infraestructuras en el Casco Antiguo, que se conserve la traza original de calles y plazas, así como las alineaciones originales de la edificación.

#### **Art.137. Proyectos de enterramiento de conducciones**

Las empresas encargadas de suministrar la energía eléctrica, y las líneas telefónicas, tal y como prevé la Ley 10/1998 de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberán formular los planes y proyectos necesarios para proceder al enterramiento de las conducciones de distribución, que deberán comenzar a ejecutarse antes de los dos años de la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

#### **Art.138. Instalaciones de televisión por cable**

Las compañías que se dediquen a dar señal de televisión por cable, que quieran dar servicio en el Casco Antiguo, estarán obligadas a realizar sus instalaciones y colocación del cableado bajo el pavimento de las vías y aceras, y por el interior de los edificios. Una vez terminada la instalación,

el aspecto exterior del acabado de las vías, aceras, y edificios no deberá presentar ninguna alteración. Las antenas, sólo podrán ser colocadas en cubierta y de manera que no sean visibles desde ningún ángulo de las calles adyacentes a la edificación donde se instalen.

**Art.139. Reparaciones o ampliaciones del suministro de instalaciones urbanas.**

Cualquier reparación, cambio o ampliación necesaria en las redes correspondientes, deberá contar con el informe favorable del Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales respecto a los elementos de ejecución de la obra que puedan afectar al ambiente urbano. En caso de reparaciones de urgencia, el Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales deberá asesorar a los departamentos Municipales correspondientes sobre la terminación final de las mismas, una vez subsanada la avería que dio origen a la reparación.

**Art.140. Pavimentación de las vías públicas**

La pavimentación de los espacios públicos y las vías peatonales podrá estar realizada en losa y adoquín de granito, en sus dimensiones tradicionales, o en piezas prefabricadas. El Ayuntamiento procurará, mediante sucesivos programas de mejora del espacio público, incorporar los materiales mencionados en las calles del Casco Antiguo que lo requieran.

**Art.141. Mobiliario Urbano**

La colocación de cualquier tipo de mobiliario urbano en el Casco Antiguo estará sujeta al informe favorable del Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales, quien deberá pronunciarse sobre su tipología y lugar de instalación.

**Art.142. Rotulación de calles y espacios públicos**

La rotulación de los nombres de las calles y espacios públicos, se realizará de forma que armonice con las características del ambiente urbano. Las placas serán sencillas, de fácil lectura y sin anuncios publicitarios de ningún tipo. El formato, diseño y dimensiones de los rótulos así como su ubicación, estará supervisado por el Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales

## **TÍTULO IV. EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

### **CAP.XV. MEDIDAS ESPECIALES PARA LAS ZONAS POTENCIALMENTE ARQUEOLÓGICAS.**

**Art.143. Medidas de protección arqueológica**

Serán de aplicación las medidas recogidas en el Tomo II, del Plan General de Ordenación Urbana

## **TÍTULO V: TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS**

### **CAP. XVI. TRAMITES ADMINISTRATIVOS PARA LAS AUTORIZACIONES Y PERMISOS DE PROYECTOS Y OBRAS**

**Art.144. Información preceptiva del Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales**

Dentro del Casco Antiguo, será competencia del Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales la coordinación y el control de la aplicación de la presente Ordenanza de Protección. Todos los proyectos y obras de intervención, tanto en la edificación como en la estructura urbana, deberán ser informados por dicho departamento, como requisito previo para la concesión de la licencia de obras o el permiso de intervención.

**Art.145. Consulta urbanística: solicitud de informe de posibilidades de intervención.**

Previo al inicio de cualquier intervención en la edificación del Casco Antiguo, los ciudadanos interesados deberán solicitar por escrito, ante el Ayuntamiento, la información sobre las posibilidades de Intervención permitidas que afecta al edificio o solar objeto de consulta.

**Art.146. Respuesta a la consulta**

La respuesta de los servicios técnicos municipales será remitida por escrito al interesado en un plazo máximo de 90 días desde la recepción efectiva, emitiendo su informe fundamentado en las disposiciones contenidas en los documentos del Plan Especial, y en particular en el contenido de las fichas de la Ordenanza.

**Art.147. Solicitud de licencia de obra o permiso de intervención en el Casco Antiguo**

Además de los documentos exigidos por las Ordenanzas Municipales, para la obtención de licencia de obra, para las intervenciones en los edificios y lugares del Casco Antiguo se deberá aportar, complementariamente y cuando le afecte, la documentación que proceda de la relación siguiente:

- a. En el caso de intervenciones en edificaciones preexistentes, planos del estado actual del inmueble, incluyendo, plantas, secciones y alzados.
- b. Localización de arbolado y elementos de vegetación existentes en la parcela
- c. Si existieran, copia de planos y fotografías antiguas
- a. En caso de edificación preexistente, sección constructiva del cerramiento general de suelo a techo a escala mínima 1:20, especificando los sistemas constructivos, materiales utilizados y acabados exteriores.
- b. Si la intervención afecta a las fachadas, un análisis del impacto ambiental sobre la imagen urbana con las fachadas del inmueble incorporadas al levantamiento del tramo (puede ser una composición fotográfica).
- c. Fotografías a color del estado actual del inmueble, figurando obligatoriamente, una de fachada, independientemente de donde esté localizada la intervención.

**Art.148. Tramitación**

Las solicitudes se presentarán por duplicado, en el Registro del Ayuntamiento. Una vez examinada la documentación por el Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales, se procederá a realizar un informe en el que quede recogido o bien la adecuación del Proyecto o en su caso las deficiencias que presenta para su posterior aprobación.

#### **Art.149. Plazos**

El Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales, deberá elevar su informe a la Comisión de Gobierno, en el plazo máximo de tres meses, desde la recepción efectiva de la documentación, informando al interesado, una vez pronunciada la Comisión, de las deficiencias que debe subsanar o de la aprobación de la licencia solicitada.

#### **Art.150. Tiempo de vigencia de la licencia**

La licencia de obras en el Casco Antiguo, tendrá una vigencia de seis meses naturales, pasados los cuales, si no se ha comenzado la ejecución de las mismas, deberá iniciarse de nuevo el procedimiento para la obtención de una nueva licencia.

#### **Art.151. Competencias para la formulación y ejecución de proyectos**

No se autorizará ningún proyecto de obra mayor en el que no figure la firma e identificación, en todos y cada uno de sus planos y documentos, de un arquitecto superior colegiado en activo.

#### **Art.152. Obras Mayores y Menores**

A los efectos del Plan Especial, serán obras Mayores, todas aquellas que cumplan alguno o varios de los siguientes requisitos:

- a. Que afecte a la estructura del edificio
- b. Que afecte a la tipología del edificio
- c. Que afecte a la cubierta del edificio, no siendo obras de mantenimiento
- d. Que afecte a fachadas de inmuebles protegidos, no siendo obras de mantenimiento.
- e. Que su coste real sea superior a 3.000.000 de ptas.
- f. Que con ellas se produzca una reestructuración funcional del edificio

El resto de obras, no incluidas en la anterior relación serán consideradas como Obras Menores.

#### **Art.153. Garantías y seguimiento**

Una vez obtenida la licencia de obra, e iniciadas las mismas, el propietario deberá mantener una copia del proyecto sellado en la obra para posibles inspecciones.

**Art.154. Obligación de facilitar acceso para inspección**

El propietario de un inmueble o solar del Casco Antiguo, en el que se esté llevando a cabo una obra de intervención, queda obligado a facilitar el acceso a los técnicos del Ayuntamiento que, en todo momento, podrán comprobar la fidelidad de la obra ejecutada con el proyecto autorizado.

**Art.155. Finalización de la obra.**

Una vez terminada la obra, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, que deberá emitir el correspondiente informe de conformidad con la finalización de obra, o licencia de primera ocupación.

**TÍTULO VI: MEDIDAS DE FOMENTO****CAP. XVII. EXONERACIONES Y ESTÍMULOS****Art.156. Consideraciones Generales**

La protección del Patrimonio Histórico de Collado Villalba es una responsabilidad colectiva en la que los propietarios y usuarios deben participar activamente, procediendo al mantenimiento y conservación de los bienes a su custodia. Con el fin de incentivar y facilitar estas funciones, el Ayuntamiento establecerá una serie de medidas de exoneraciones de arbitrios, tasas y contribuciones, y de fomento a través de subvenciones, para los propietarios de inmuebles en el Conjunto Histórico, bajo determinadas condiciones.

**Art.157. Exenciones contributivas**

Dentro del Casco Antiguo, para los inmuebles catalogados será de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. El Ayuntamiento dará curso a la tramitación de las solicitudes de los ciudadanos que deseen acogerse a dichas exenciones, frente a las Instituciones correspondientes.

**Comentario [MSOFFICE2]:** Poner la alusión a su Ordenanza Fiscal

**TÍTULO VII: RÉGIMEN SANCIONADOR****CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES****Art.158. Consideración general**

Toda actuación que contradiga estas Ordenanzas de Protección, y el Planeamiento Urbanístico previsto en el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, dará lugar a:

- a. La adopción por parte del Ayuntamiento de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- b. Iniciar los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que, presuntamente, pudiera ampararse la actuación ilegal.

- c. La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que se pudiera haber incurrido.
- d. La obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.
- e. Las sanciones por las infracciones a la presente Ordenanza, se impondrán con independencia del cumplimiento de las disposiciones de reposición.

#### **Art.159. Clasificación de Infracciones**

Dentro del Casco Antiguo, las infracciones urbanísticas se clasificarán en; leves, graves y muy graves, en proporción al daño causado.

##### **1. Infracciones Leves**

Además de lo previsto en el Título III, Cap. II, Art. 60-2, de la Ley 10/1998 de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter de infracciones leves, las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza, cuando comporten daños leves y reversibles al Patrimonio del Casco Antiguo.

##### **2. Infracciones graves.**

Además de lo previsto en el Título III, Cap. II, Art. 60-3, de la Ley 10/1998 de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter de infracciones graves, las acciones u omisiones que, quebrantando el ordenamiento urbanístico, afectan a los bienes e intereses protegidos por el mismo, causándoles un daño directo y de importancia, o creando un riesgo cierto, igualmente importante. En particular, tendrán este carácter, las infracciones siguientes:

- a. La parcelación de suelo, sin la correspondiente autorización del Ayuntamiento. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en los lotes resultantes.
- b. La agregación de parcelas urbanas por encima del tamaño máximo permitido para la manzana en la que se encuentren localizadas.
- c. La subdivisión de parcelas urbanas por debajo del tamaño mínimo permitido para la manzana en la que se encuentren localizadas.
- d. La realización de obras de edificación o urbanización en contra del uso que le corresponda al suelo en el que se ejecuten
- e. En el caso de edificación consolidada, alterar el uso de las plantas locales o dependencias a que estuvieran destinadas por las Ordenanzas.

- f. El exceso de edificación sobre el volumen total de edificación permitido por las Ordenanzas.
  - g. El exceso de edificación cuando se produce por una altura superior a la permitida, aunque no suponga un aumento sobre el volumen total de edificación permitido
  - h. La edificación ilegal sobre añadida al volumen edificado de una edificación catalogada.
  - i. El incumplimiento del plazo de adecuación de los usos a la nueva reglamentación.
  - j. El incumplimiento del tiempo máximo permitido de permanencia de un solar sin edificar.
  - k. El incumplimiento del tiempo máximo de permanencia en ruina reversible, de un inmueble catalogado
  - l. Las afectaciones a terceros por incumplimiento de la obligación de conservar y mantener.
  - m. Los daños en los cerramientos tradicionales de piedra, las áreas verdes y las especies vegetales
  - n. El abandono de vehículos o materiales en las vías públicas
3. Infracciones muy graves

Se consideran infracciones muy graves las previstas en el Título III, Cap. II, Art. 60-4 y 5, de la Ley 10/1998 de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid,

#### **Art.160. Responsables**

Será de aplicación lo previsto en el Título III, Cap. II, Art. 61-1-2-3, de la Ley 10/1998 de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid,

#### **Art.161. Prescripción**

A los efectos de la prescripción de las infracciones administrativas y las sanciones previstas en la presente Ordenanza, el computo del plazo de la prescripción y la interrupción de la misma, será de aplicación lo previsto en el Título III, Cap. II, Art. 67-1-2, de la Ley 10/1998 de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid,

#### **Art.162. Sanciones**

1. Conforme a lo previsto en el Título III, Cap. II, Art. 63-1/a.b.c., de la Ley 10/1998 de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, las infracciones cuyos daños puedan ser evaluados económicamente serán sancionados con multa de entre una y cinco veces el valor de los daños causados en función de las circunstancias previstas en el Art. 61 de

la mencionada Ley referente a la Responsabilidad. Para su aplicación en las presentes Ordenanzas se tendrán en cuenta las consideraciones siguientes:

- a. En el caso de parcelaciones de suelo, sin la correspondiente autorización del Ayuntamiento, se tomará como referencia para la valoración de la multa del 5 al 20% del valor de los solares. Si además de la consideración anterior, la parcelación afecta a superficies destinadas a dominio público, a equipamiento social o comunitario, a sistemas generales o a espacios libres, la sanción que corresponda se impondrá en su grado máximo.
- b. En el caso de agregaciones de parcelas urbanas por encima del tamaño máximo permitido para la manzana en la que se encuentren localizadas se tomará como referencia para la valoración de la multa el 10% del valor de los terrenos
- c. En el caso de subdivisiones de parcelas urbanas por debajo del tamaño mínimo permitido para la manzana en la que se encuentren localizadas se tomará como referencia para la valoración de la multa el 10% del valor de los terrenos.
- d. En el caso de la realización de obras de edificación o urbanización en contra del uso que le corresponda al suelo en el que se ejecuten, se tomará como referencia para la valoración de la multa del 10 al 40% del valor de la obra proyectada. Si además de las consideraciones anteriores, la infracción se realiza en suelo destinado a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión o equipamiento comunitario, la sanción que corresponda se impondrá en su grado máximo.
- e. En el caso de edificación consolidada, alterando el uso de las plantas locales o dependencias a que estuvieran destinadas por las Ordenanzas. Se tomará como referencia para la valoración de la multa del 10 al 40% del valor de las obras de adecuación realizadas. Sin perjuicio de la reposición al uso autorizado previsto.
- f. En el caso de exceso de edificación sobre el volumen total de edificación permitido por las Ordenanzas, se tomará como referencia para la valoración de la multa del 10 al 40 % del valor del exceso edificado, sin perjuicio de la demolición prevista en las Ordenanzas.
- g. En el caso de exceso de edificación, cuando se produce por una altura superior a la permitida, aunque no suponga un aumento sobre el volumen total de edificación permitido, se tomará como referencia para la valoración de la multa del 5 al 20 % del valor del exceso.
- h. En el caso de edificación ilegal sobreañadida al volumen edificado de una edificación catalogada como de Protección Integral, Parcial o Ambiental, se tomará como referencia para la valoración de la multa del 10 al 40% del valor de la edificación realizada, sin perjuicio de la obligación de demolición de la edificación ilegal prevista en estas Ordenanzas.
- i. El incumplimiento de los plazos máximos contemplados en la presente Ordenanza respecto a la permanencia de solares sin edificar, plazo para el inicio de obras, y

tiempo máximo de permanencia de una edificación en ruinas, será sancionado con multas de 200.000 a 800.000 pta con independencia de las sanciones que le sean de aplicación respecto al resto de artículos que le afecten de la Ordenanza.

- j. En el caso de derribo total o parcial de inmuebles incluidos en el Catálogo, además de la consideración de infracción muy grave, llevará aparejada la reducción del 50% del aprovechamiento urbanístico que será proporcional al valor de lo derribado. La sanción impuesta será el duplo del beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Para el resto de infracciones graves previstas en el Art.159. Punto 2 de esta Ordenanza, y para las que no puedan ser evaluadas económicamente, se sancionarán con arreglo a la escala prevista en el citado Título III, Cap. II, Art. 63-1/a.b.c., de la Ley 10/1998 de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid,

2. Cuando la cuantía de la multa resulte inferior al beneficio obtenido con la comisión de la infracción, la sanción será incrementada hasta el límite del beneficio
3. Las sanciones se graduarán de acuerdo con el principio de proporcionalidad, intencionalidad, reiteración y gravedad de los daños ocasionados.

#### **Art.163. Incumplimiento de las sanciones**

El incumplimiento de cualquier sanción impuesta, en un plazo mayor de 3 meses, dará lugar a un nuevo requerimiento y a una nueva sanción que será del doble de la primera sanción. Si con posterioridad al segundo requerimiento transcurrieran dos meses más sin que fuera abonada la multa, dará lugar a un tercer requerimiento y a una nueva multa del triple de la primera. Las multas serán independientes y acumulables. Si a pesar del tercer requerimiento, no se hicieran efectivas las multas, el Ayuntamiento podrá iniciar los procedimientos de embargo previstos en la Legislación competente.

#### **Art.164. Reparación de daños**

Como consecuencia de lo previsto en el Título III, Cap. I, Art. 57 de la Ley 10/1998 de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento, en la misma resolución que imponga la sanción que resulte procedente, ordenará al infractor la reparación de los daños causados mediante ordenes ejecutivas para restituir el bien afectado a su estado anterior. El incumplimiento de esta obligación de reparación, facultará al Ayuntamiento para actuar de forma subsidiaria, realizando las obras y actuaciones necesarias a cargo del infractor y utilizando en su caso la vía de apremio para reintegrarse de su coste.

#### **Art.165. Competencias y procedimiento para la determinación de sanciones**

1. Competencias

Conforme a lo previsto en el Título III, Cap. II, Art. 65-1, de la Ley 10/1998 de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, corresponde al Alcalde, como presidente del Gobierno Municipal aplicar las correspondientes sanciones, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales relativas al Régimen Disciplinario y Sancionador, y lo establecido en las presentes

Ordenanzas, cuando estas sean inferiores a 10.000.000 pta. Para el resto de situaciones será de aplicación lo previsto en el mencionado capítulo

## 2. Iniciación del expediente sancionador

La iniciativa de un expediente sancionador, será tomada por el Alcalde previo informe de la infracción redactado por el Área de Patrimonio de los Servicios Técnicos Municipales, quien podrá solicitar el inicio del mismo, en los casos en que lo considere necesario.

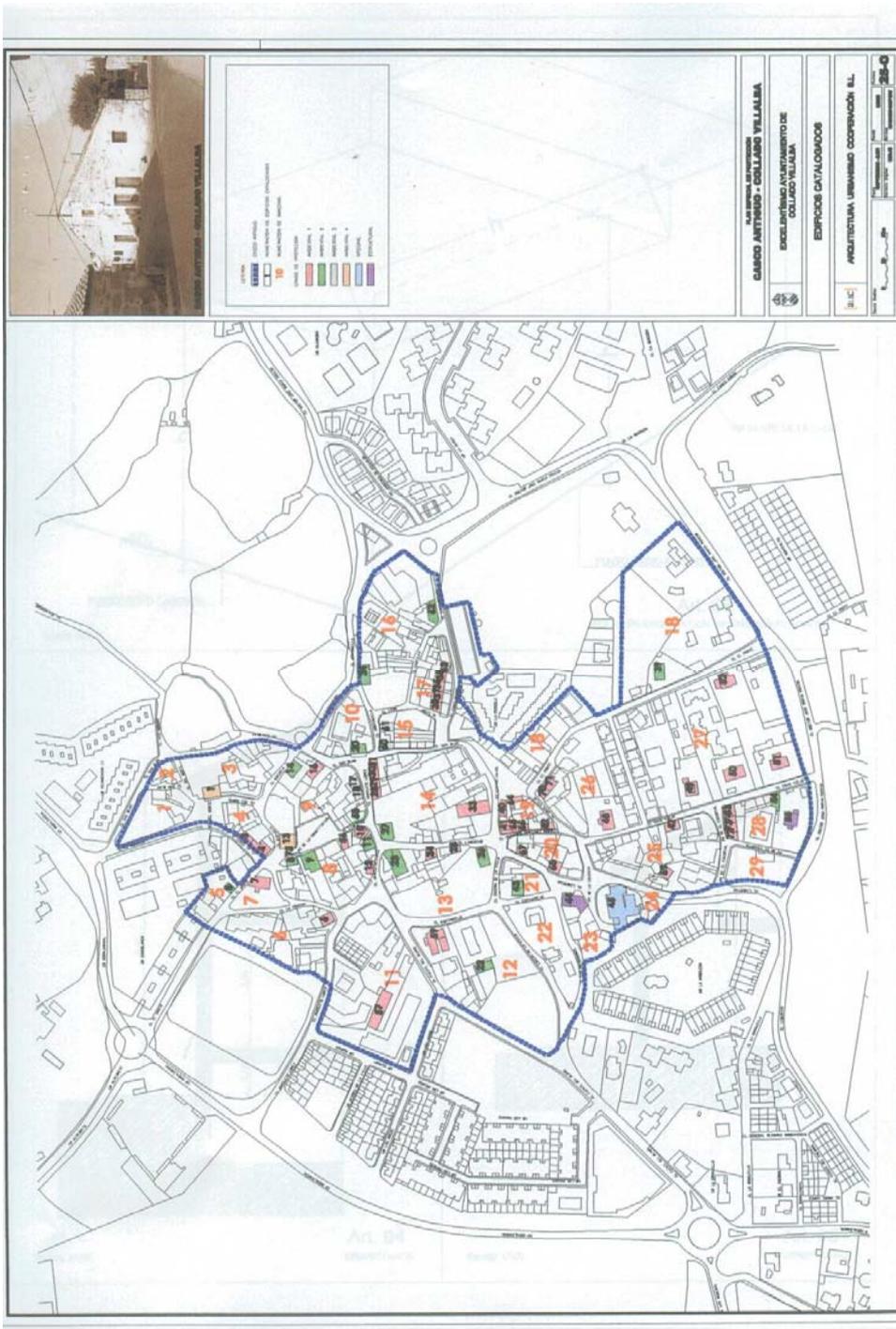
## **DISPOSICIONES FINALES**

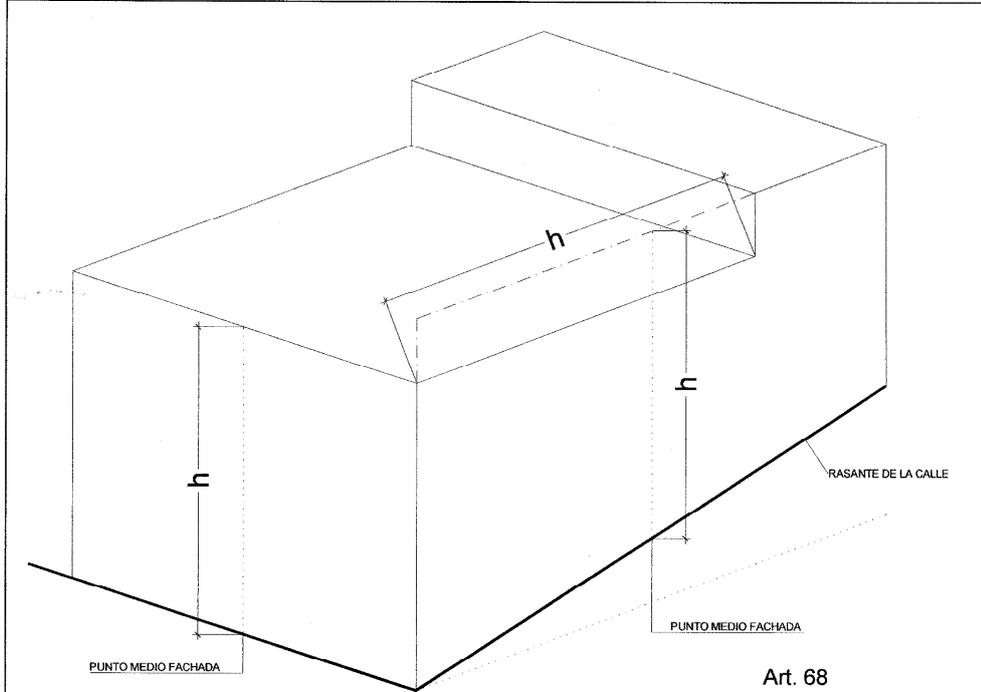
### **Legislación complementaria de aplicación**

Para todo lo que no se encuentre recogido en la presente Ordenanza, serán de aplicación la Ley 10/1998 de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba y la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

**Anexos:**

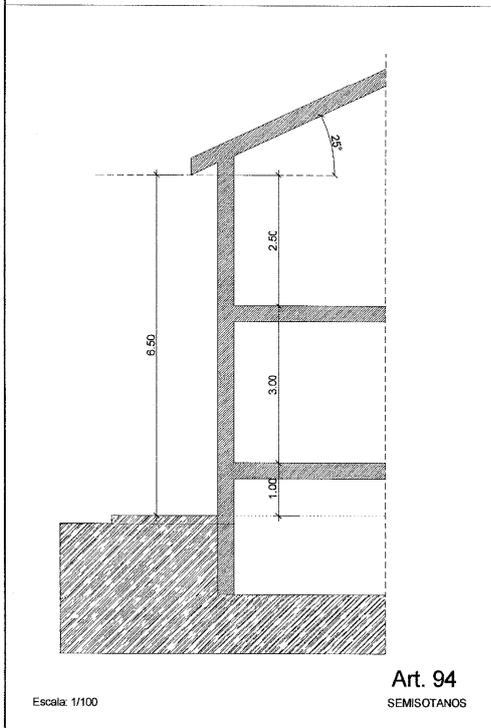
1. Plano del ámbito del Casco Antiguo
2. Plano de base de referencia (fichas de Ordenanza)
3. Alturas en solares con fachas a calles de diferente pendiente
4. Semisótanos en edificios de nueva planta
5. Entreplantas autorizadas
6. Esquemas de los rótulos comerciales





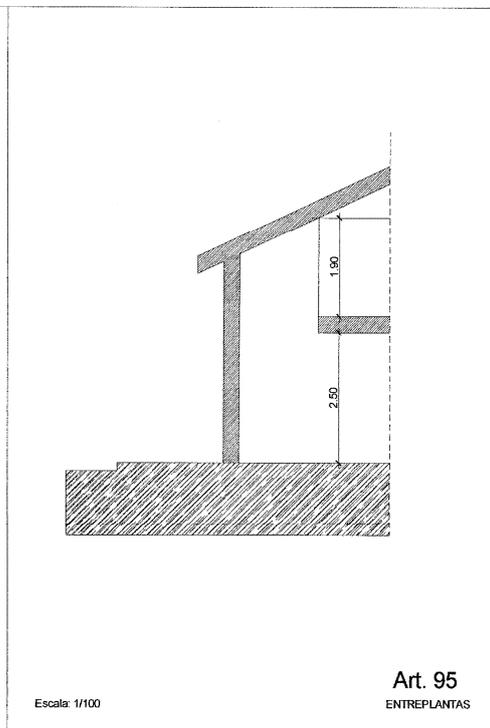
**Art. 68**  
(SOLAR EN ESQUINA CON DIFERENTES ALTURAS)

Escala: S/E



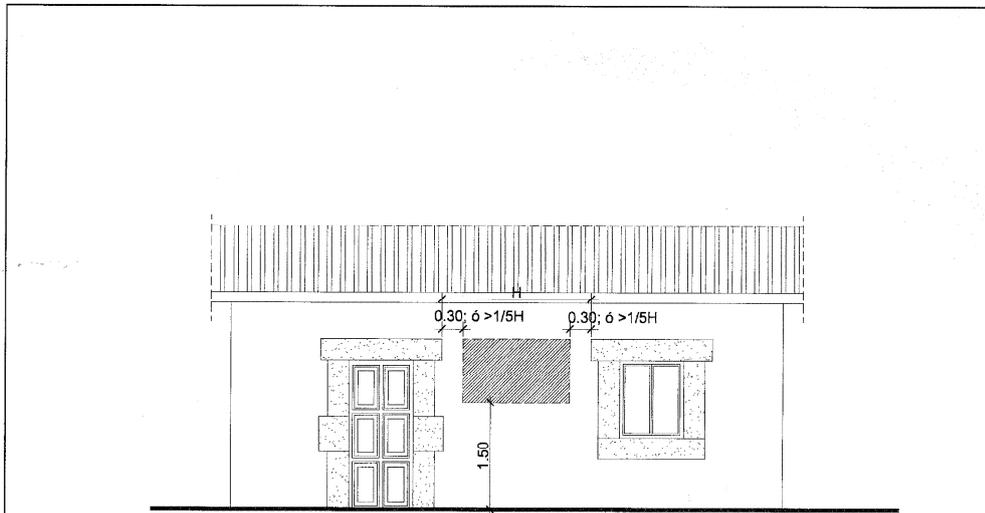
**Art. 94**  
SEMISOTANOS

Escala: 1/100



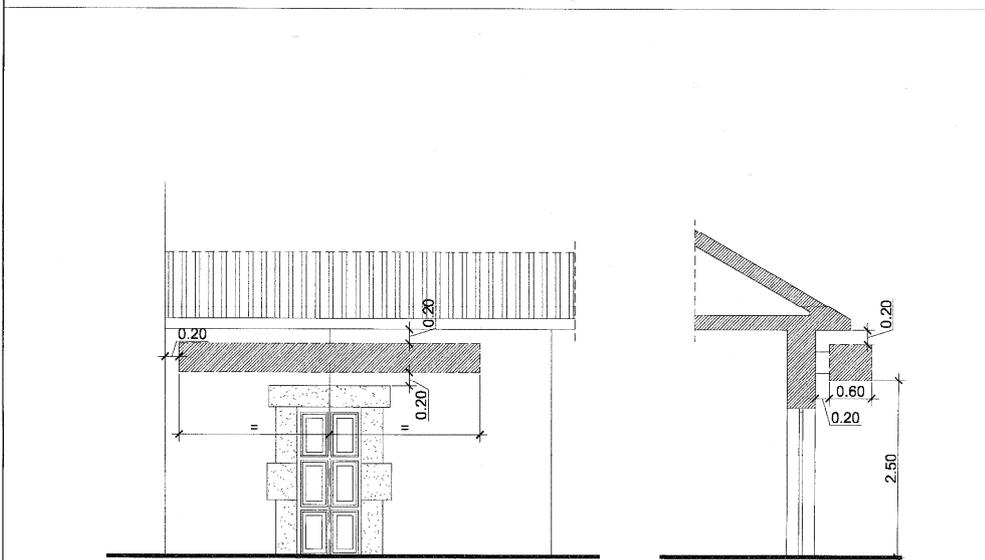
**Art. 95**  
ENTREPLANTAS

Escala: 1/100



Art. 113/a tipo 1

Escala: 1/75



Art. 113/a tipo 2

Art. 113/b

Escala: 1/75

**FICHAS DE ORDENANZA DE MANZANA**

Ficha de ordenanza de manzana Z1 CA		
Usos del suelo por parcela	Máximo Permitido	Mínimo obligatorio
Residencial		
RM	50 %	-----
Terciario		
TDop-TO/SP-TR	50 %	-----
TCmb-TCmd	100 %	50 %
TRbe	20%	----
Productivo		
Dotacional		
DA	50 %	-----
Zona Libre	-----	La resultante de ordenanza
Estacionamientos	-----	Los resultantes de ordenanza en PB, sótanos o semisótanos

Nota:

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

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

**Ficha de ordenanza de manzana Z2 CA**

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

## Nota:

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

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 Z3 CA**

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

**Nota:**

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

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**

<b>Z1 CA / Z2 CA</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
Solar edificable (m <sup>2</sup> )*	100	350
Frente de solar (m)	8	15
Fondo edificable	----	----
Ocupación		
Uso dotacional (%)	----	100
Resto de usos (%)	----	70
Altura de construcción		
1 planta (m)	3	3,5
2 plantas (m)	5,8	6,5
<b>Z3 CA</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
Solar edificable (m <sup>2</sup> )*	300	800
Frente de solar (m)	15	30
Fondo edificable	----	----
Ocupación		
Uso dotacional (%)	----	70
Resto de usos (%)	----	70
Altura de construcción		
1 planta (m)	3	3,5
2 plantas (m)	5,8	6,5
3 plantas (m)**	8,7	9,5

\* Nueva edificación

\*\* Unidades de ejecución