


PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO  NTIGUO DE  
COLLADO VILLALBA

Tomo I

Memoria General: Información, Diagnóstico, Ordenación y Propuestas

Enero 2002

Arquitectura. Urbanismo. Cooperación. S.L.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE  
COLLADO VILLALBA

ARQUITECTURA. URBANISMO. COOPERACIÓN. S.L.

Equipo de trabajo:

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

# INDICE

## MEMORIA GENERAL

I.	ANTECEDENTES	
I.1.	Aproximación al ámbito del trabajo: Collado Villalba. Geografía, demografía, economía.	1
I.2.	El Planeamiento vigente y sus efectos: El Plan General	6
-	El Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del Plan General.	9
I.3.	El Concurso de Ideas para la rehabilitación del Casco Antiguo (noviembre 2000)	13
I.4.	Objetivos y criterios para la redacción del Plan Especial.	13
-	Papel futuro del Casco Antiguo	14
II.	INFORMACIÓN	
II.1.	Evolución Histórica: El asentamiento. La población. La tradición constructiva. Los edificios emblemáticos	15
-	El asentamiento	15
-	La población	21
-	La tradición constructiva	25
-	Los edificios emblemáticos	29
II.2.	La población actual: Residentes y usuarios del Casco Antiguo	32
II.3.	La edificación y la estructura urbana	35
-	Fichas de levantamiento de información de la edificación	35
-	Fichas de información de la estructura urbana	35
-	Planos de Información de la edificación y la estructura urbana.	42
II.4.	Los equipamientos	59
II.5.	Las redes generales de infraestructuras	59
II.6.	La accesibilidad y las comunicaciones de la población	59
III.	DIAGNOSTICO	60
III.1.	La Configuración espacial del Casco Antiguo: La estructura urbana.	60
-	La traza urbana	61
-	Las manzanas edificadas.	61
-	La parcelación	62
-	La forma de ocupación del suelo	62
-	El espacio público: las calles y plazas	62

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

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



# PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE COLLADO VILLALBA

## MEMORIA GENERAL:

### I. ANTECEDENTES .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

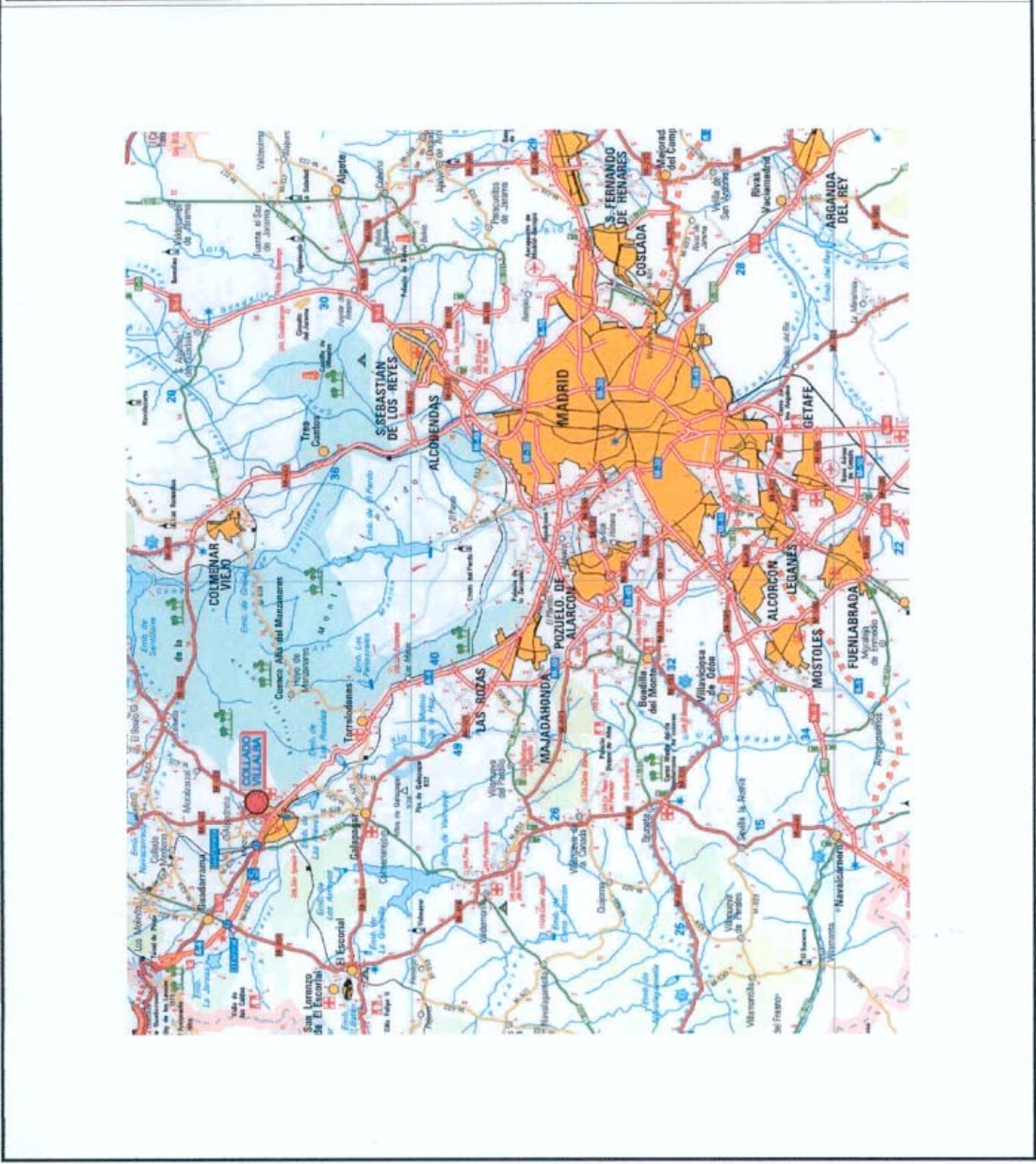
Como ya hemos mencionado, la población del Municipio ha experimentado un aumento desproporcionado a partir de los años setenta, década en la que pasa a convertirse en lugar de destino para la emigración trabajadora a la capital, pasando así a engrosar la lista de núcleos urbanos periféricos convertidos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



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



LEGENDA  
 ● UBICACIÓN DEL COLLEJO VELLALBA

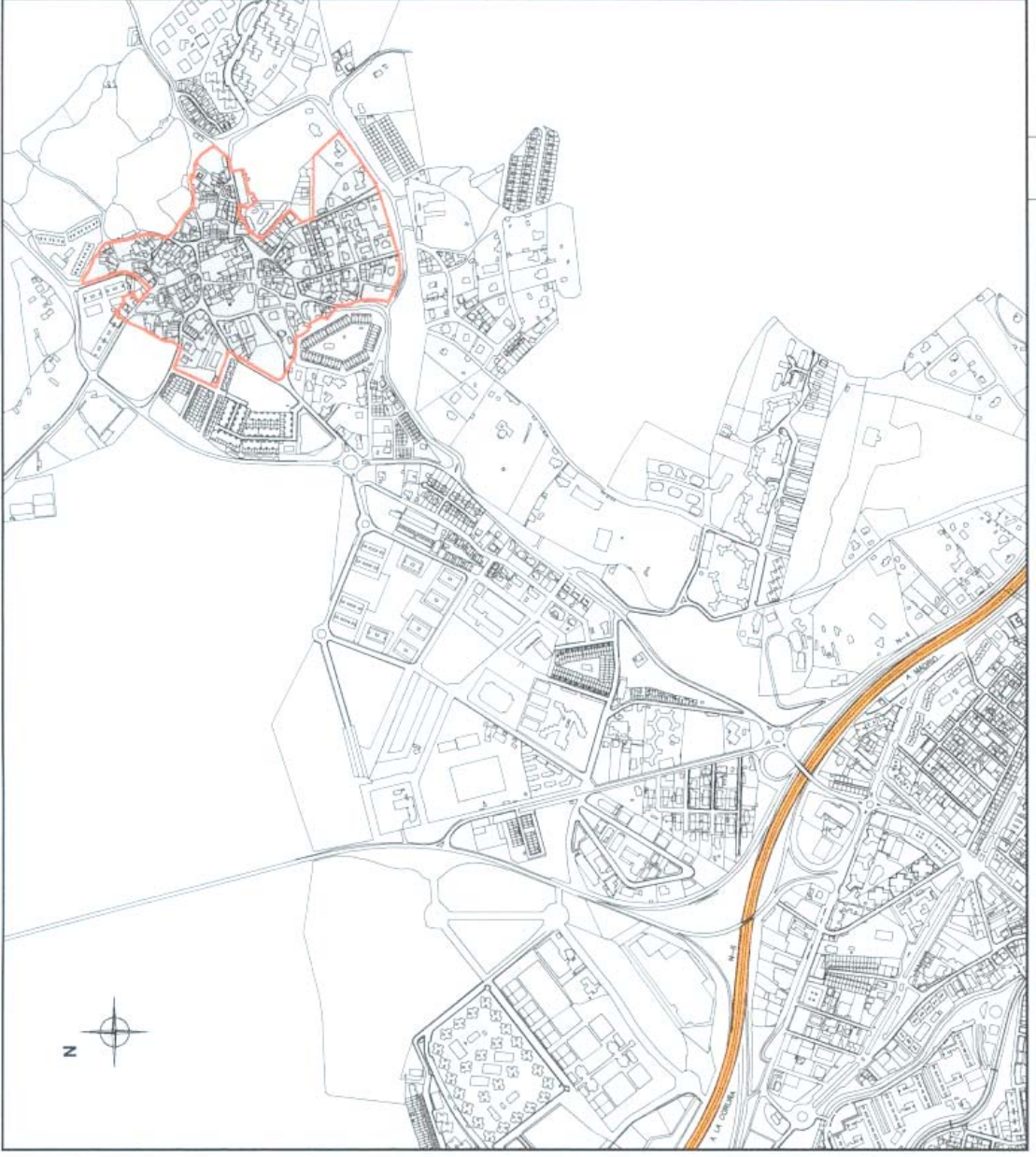


PARCELA DE PROTECCIÓN  
**CARCO ARTIBUO - COLLADO VELLALBA**

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE  
**COLLADO VELLALBA**

PLANO DE SITUACIÓN  
 21.1.C. ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.

Scale bar: 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100  
 Date: 19/11/14  
 Author: [illegible]  
 Project: [illegible]



MUNICIPALIDAD DE DESARROLLO URBANO	
<b>CASCO ANTIGUO - COLLADO VILLALBA</b>	
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA	
PLANO DE EMPLAZAMIENTO	
ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.	
E.S.	
Escala: 1:1000	
Fecha: 2023	
Autor: [Nombre]	
Revisor: [Nombre]	
Aprobado: [Nombre]	







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

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

### “5:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

Uso Característico: Residencial Multifamiliar.

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

### 5:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros, ni a superficies de parcela menores de 100 m<sup>2</sup>., ni a parcelas con fondo inferior a 13 metros.

### 5:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

#### 5:4.1. Fondo y ocupación máxima de parcela

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

#### 5:4.2. Alineación y Retranqueos

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

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

### 5:5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

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

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

### 5:6.- CONDICIONES DE VOLUMEN

#### 5:6.1. Superficie máxima edificable

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

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

#### 5:7.- APROVECHAMIENTO

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

#### 5:8.- CONDICIONES ESTETICAS

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

##### 5:8.1. Fachadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### 5:8.2. Cubiertas

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

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

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

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

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

#### 5:8.3. Instalaciones en fachadas

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

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

#### 5:8.4. Cerramientos

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

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

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

##### 5:8.4.1. Cerramientos provisionales en locales comerciales

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

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

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

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

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

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

#### 5:8.6. Tratamiento de los espacios públicos

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

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

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

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

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

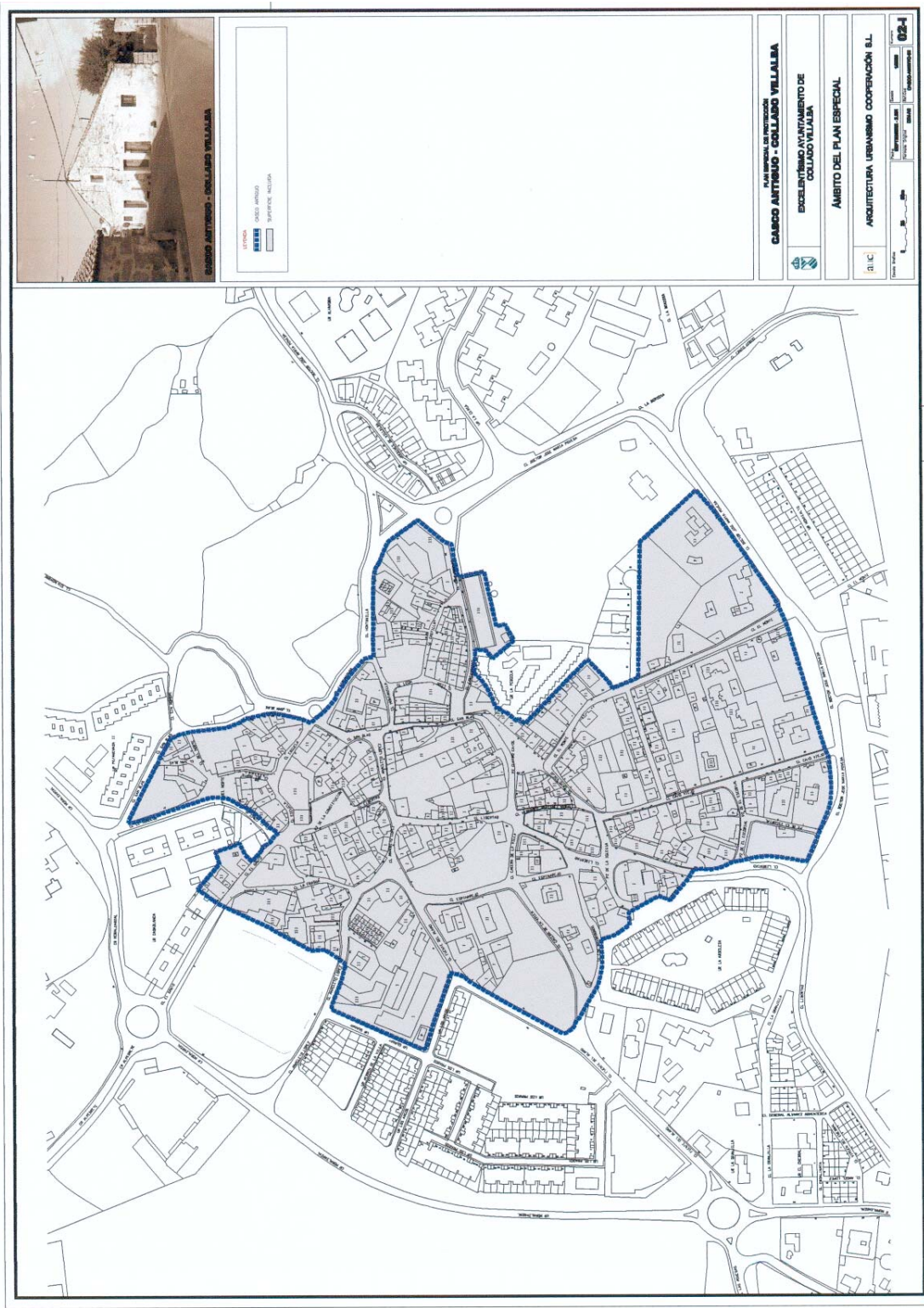
Conforme se refleja en el texto del documento, los fines del Catálogo son los siguientes.

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

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

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







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

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

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

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

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

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

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

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



- **Papel futuro del Casco Antiguo**

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

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

## II. INFORMACIÓN

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

#### El asentamiento.

El territorio donde se ubica Collado Villalba ha formado parte durante mucho tiempo del denominado Real de Manzanares y fueron terrenos colonizados por el hombre desde tiempos prehistóricos, como nos manifiesta el dolmen de Entretérminos<sup>1</sup> perteneciente al periodo neolítico. También han quedado restos arqueológicos de pueblos carpetanos en una cobija de granito, parte de una estela con inscripciones indescifrables.

Esta zona fue ocupada por los romanos como nos muestra la calzada que cruzaba por Colmenar Viejo, Manzanares, Collado Villalba y el Puerto de Fuenfría, marcadas en el itinerario de Antonino así como una mansión en las faldas del Guadarrama junto al Puente del Herreño y donde aparecieron varias tumbas romanas cuando se hicieron las obras del ferrocarril, y un ara dedicada al dios Marte que se encuentra en el Museo Arqueológico Nacional<sup>2</sup>.

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

Alfonso III, en el año 865, había llegado a tierras musulmanas del Guadarrama, pero fue Alfonso VI quien las conquista con ayuda de los segovianos<sup>3</sup> y en 1150 por orden de Alfonso VII, fueron expulsados los árabes del territorio. Este vacío fue lentamente ocupado por segovianos, lo que trajo numerosos pleitos ya que la cumbre de la sierra marcaba el límite entre Segovia y Madrid, poco interesados sus habitantes en la ocupación aunque sí en la explotación de sus bosques y pastos<sup>4</sup>. Alfonso X el Sabio (1287) crea un señorío de realengo y a él debemos el nombre de “El Real de Manzanares”.

---

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

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

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

<sup>4</sup> CONCEPCIÓN ABAD, y H. LARREN IZQUIERDO.

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

Estos territorios del Real fueron utilizados como lugar de cacerías y están reflejados en el *Libro de la Montería* de Alfonso XI<sup>5</sup>, eran muy transitados ya que se encontraba junto a la Cañada Real Segoviana y en sentido opuesto a un ramal de la Cañada Leonesa.

La importancia de Collado Villalba respecto a otros lugares y villas del Real, no debió ser muy notoria ya que a pesar de que la Cañada Real Segoviana atravesaba por su territorio, no consta en los documentos sobre itinerarios<sup>6</sup>. Collado de Villalba estaba en la ruta natural de Madrid a Segovia. Desde el Puerto de Tablada que bajaba por Guadarrama hasta la venta de La Trinidad, parada obligada en la ruta de postas creadas en el siglo XVI por los reyes. En el viaje a Tarazona de Felipe II que fue recogido por Enrique Cock se refiere a la Torre de los Ladrones y sigue.. “A tres leguas de la torre hay unas ventas que separan los caminos de Fuenfría y Guadarrama, debe referirse a la venta de la Trinidad situada poco antes que el pueblo de Collado-Villalba.”<sup>7</sup>

Cuando Felipe II decide trasladar la capitalidad a Madrid y construye el Monasterio de El Escorial los bosques de El Real sufren una intensa deforestación como consecuencia de la demanda de materiales de construcción en la capital, tras lo cual se dedicaron mas terrenos a las labores agrícolas. Es durante el reinado de este rey cuando Collado Villalba empieza a ser conocido por la demanda de productos desde la capital y porque fue elegido por el mismo rey para emplazar en él los depósitos de nieve que debían abastecer a la ciudad<sup>8</sup>.

---

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

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

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

<sup>7</sup> Cit en : *Historia de la Sierra de Madrid.*

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

La emancipación jurisdiccional de las aldeas constitutivas del señorío se va consumando paulatinamente previa concesión de la condición de villa. Así las primeras serían Guadarrama y Colmenar Viejo en el 1504. Fue en el año 1630 cuando el rey Felipe IV otorga a Collado Villalba el privilegio de villa<sup>9</sup> unido a Alpedrete.

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

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

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

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

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

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

---

<sup>9</sup> *Privilegio de villazgo*. Archivo Municipal de Collado Villalba

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

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

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

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

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

El plano de núcleo de población más antiguo que manejamos<sup>11</sup> nos muestra un núcleo urbano poco colmatado cuya extensión coincide con el actual casco histórico y algunas excepciones en el eje Moralzarzal- Estación de Villalba.

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

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

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

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

---

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

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

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

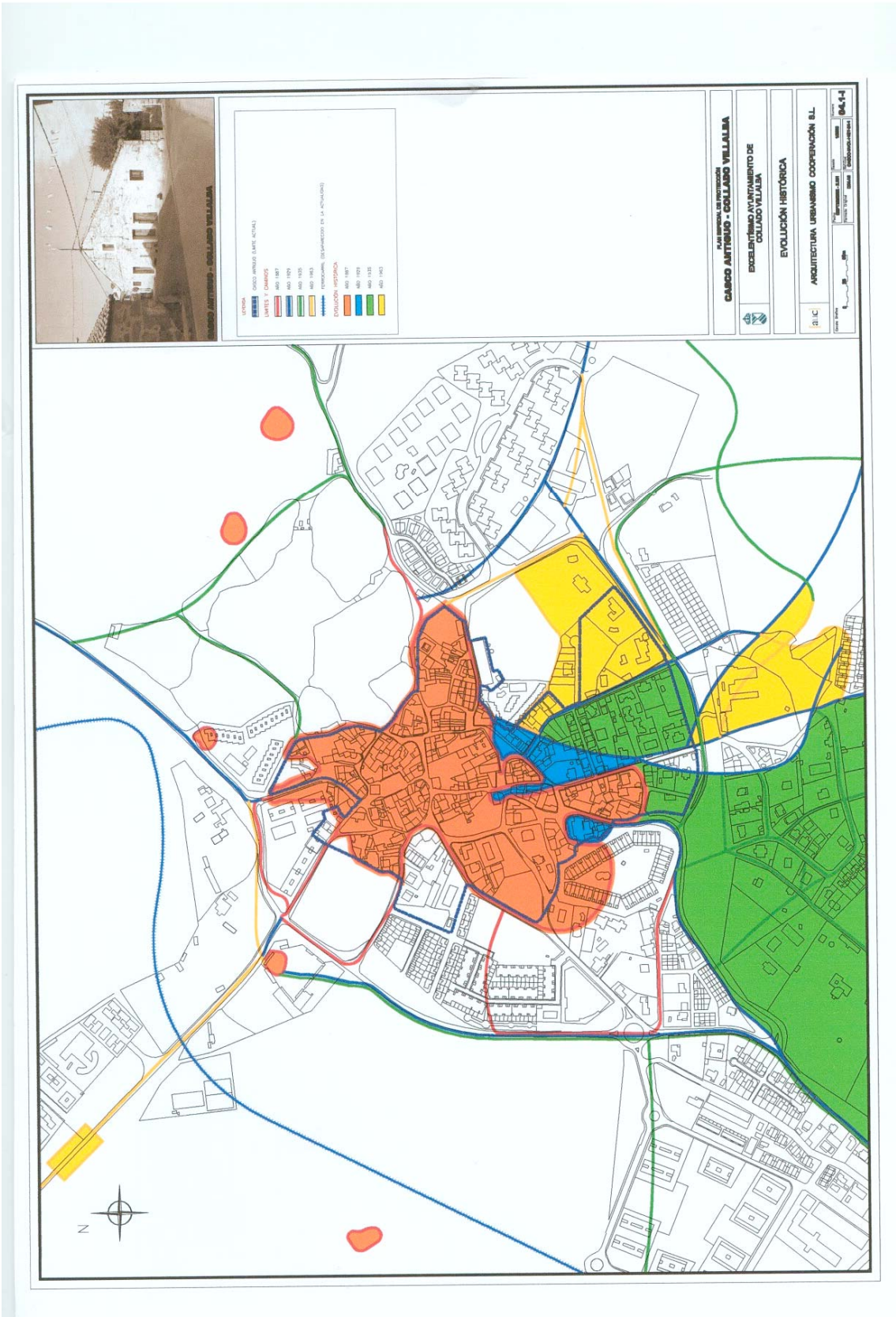
La guerra civil tan devastadora en algunos núcleos serranos no fue demasiado virulenta en esta villa al contrario que en otros pueblos del entorno como Guadarrama. La política de “Regiones Devastadas” actúa reconstruyendo la Parroquia (1943) momento que se aprovecha para la construcción de nueva planta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

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

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

---

<sup>12</sup> MARTÍN PÉREZ. *Guía de Madrid y su provincia*. Madrid 1888-9.



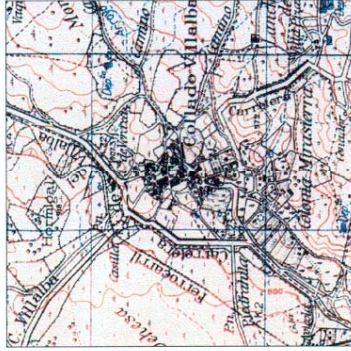






LEYENDA  
**1887**  
 400 PLANO CENSO MÉRIZO

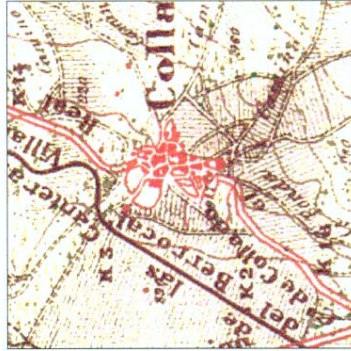
**1935**



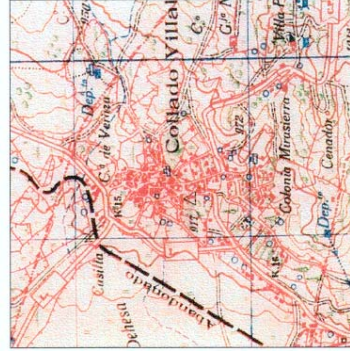
**1968**



**1929**



**1963**



**1887**



**1939**



PLAN MUNICIPAL DE PROTECCIÓN <b>CASCO ANTIGUO - COLLADO VILLALBA</b>	
EXECUCIÓN INSTRUMENTO DE <b>COLLADO VILLALBA</b>	
PLANOS DE EVOLUCIÓN HISTÓRICA	
A.I.C.	ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.
Escala: 1:1000	Fecha: 2011
Proyecto: 0434	Elaboración: 0434

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

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

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

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

## La población

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

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

---

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

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

Para El Real, en el siglo XVI<sup>15</sup>, se da una población relativa de 21, 3 habitantes por kilómetro cuadrado<sup>16</sup>, una cifra muy alta para una zona montañosa y que se explica por la diversificación de los modos de vida, los cultivos, el pastoreo, la explotación de los bosques, la piedra, etc., cifras que no van a ser recuperadas hasta bien pasado el siglo XX.

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

De fines de siglo es el Repartimiento de 1591 por el cual se hizo donación al Real “de ocho millones de maravedíes en virtud de las averiguaciones que se hicieron de las vecindades del reino..”<sup>17</sup> y que están también recogidas por Tomás González<sup>18</sup>. En las que la población se estima en 1591 en 137 vecinos y 134 pecheros más tres clérigos y cosa curiosa, ningún hidalgo, lo que confiere un cariz social específico a la población<sup>19</sup>

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante la época ilustrada se realizan diversas obras públicas, caminos, canales, puentes<sup>20</sup>, y obras privadas que demandaba materiales de construcción de origen serrano. La densidad se estima en 10 habitantes por kilómetro cuadrado<sup>21</sup>

En la primera parte del siglo XIX el hecho de más repercusión en el número de habitantes se produce por la independencia de Alpedrete con las segregaciones de terrenos respectivas. Algunos años antes, Sebastián de Miñano<sup>22</sup>, en 1826, nos cuenta que la población había ascendido a 78 vecinos (314 habitantes) dedicados a la producción de granos, ganado y pastos.

El diccionario de Madoz de 1845-50<sup>23</sup> contabiliza 84 vecinos y 336 almas concentradas en 50 casas. Teniendo en cuenta que el número de casas en 1786 era de 70, este descenso hay que atribuírselas a la segregación de Alpedrete y al aprovechamiento mayor del espacio mediante el levantamiento de dos plantas en edificios antiguos. De esta época eran el ayuntamiento, la cárcel y las escuelas primarias.

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

A mediados de siglo ya está en marcha lo que va a significar para el pueblo una revolución sobre todo urbana, el ferrocarril, que tendrá una estación en Villalba, lo que traerá un incremento enorme de la población. De 1887 tenemos los datos de Martín Pérez<sup>24</sup> que contabiliza a 240 vecinos y 690 almas con 230 casas de tosca y pobre construcción distribuidas en calles estrechas y sin empedrar.

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

---

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

Hoy está en una situación lamentable.

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

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

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

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

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

Según el Nomenclátor de 1900<sup>25</sup>, de las 356 viviendas hay 170 casas en la villa y 144 en la Estación el resto se reparten entre el barrio de la Jabonería y grupos diseminados. En lo que respecta a los habitantes, la población total es de 1326 almas, de las cuales 564 pertenecen a la villa, 573 a la estación que ya supera a la villa en habitantes aunque no en edificios. De estos años es la primera construcción para actividades lúdicas, *El Capricho*, que ocupará un lugar céntrico y se usará como salón de baile o como cine.

En el viejo núcleo hay que mencionar entre los edificios singulares las escuelas para niños y niñas respectivamente aunque las condiciones higiénicas dejaban mucho que desear. La población villalbina contaba en los albores de siglo con un médico, veterinarios y farmacia<sup>26</sup>.

Para la enciclopedia Espasa<sup>27</sup> de 1912, Collado-Villalba se divide en villa, dos barrios y casas diseminadas. Aparece ya el núcleo de la estación respecto al núcleo antiguo con un desarrollo explosivo. Así de los 1336 habitantes, 534 se asientan en la villa, 563 en la estación y el resto se sitúan en La Jabonería y diseminados. Los edificios corren paralelos; así, de los 365 edificios computados 175 corresponden a la villa, 145 a la estación. Además del aspecto industrial y la explotación de las canteras, destaca como lugar de veraneo. Como observamos no ha variado mucho respecto al Nomenclátor de 1900.

En 1920 durante la dictadura de Primo de Rivera se mejora notablemente la carretera de La Coruña pasándose a llamar N-VI. De estas fechas son las impresiones de José Ortega Rubio<sup>28</sup> en las que manifiesta el gran crecimiento del entorno urbano de la estación que ya absorbe a un tercio de la población total que se cifraba en 1921 en 1728 habitantes. Iglesia, escuelas y ermita siguen siendo los hitos edificatorios junto a la casa ayuntamiento. Sus vecinos mantienen su actividad en la agricultura ganadería, la caza las colmenas, la pesca y sobre todo a la cantería demandada por la cantidad de construcciones que surgen por doquier.

---

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

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

<sup>27</sup> *Enciclopedia*. Espasa Calpe. Madrid 1912. Tomo 14, pág 454

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

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

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

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

En la posguerra aparece el diccionario de Claveros- Lliriet<sup>29</sup>, que refleja una recuperación de la población que se estima en 2.785 habitantes de hecho y 2.584 de derecho, aunque no establece diferencias en lo relativo a los dos grandes focos de asentamientos, la villa propiamente dicha y la barriada de la Estación.

El espectacular crecimiento que se ha producido va lógicamente acompañado de un abandono progresivo de las primitivas ocupaciones del pueblo. Poco a poco va a ser la explotación del suelo urbano y la ocupación en actividades de ocio las que sustituirán el cultivo de cereales o la cría de ganado. Respecto a las canteras, en los años cincuenta todavía están en uso seis. La cría de ganado pasa a ser industrial, gallinas y porcino, mientras que el ganado vacuno se circunscribe a reses bravas existiendo cuatro ganaderías de toros de lidia emplazadas en las fincas de la Jara y Los Linarejos. Según Valenzuela<sup>30</sup>, esta crisis de actividad tradicional se debe a la demanda imparable de solares, necesarios tanto como residencia temporal como para industria servicios o comunicaciones que los numerosos asentamientos demandan.

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

### **La tradición constructiva.**

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

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

---

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

<sup>30</sup> VALENZUELA RUBIO. O. Cit. pág.176

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

La vivienda tradicional de esta villa proviene de una tipología constructiva muy diseminada en su origen. Respecto al núcleo urbano responde a una tipología tradicional de pueblo apiñado<sup>31</sup>, esquema que se observa en todos los pueblos del pediment serrano. Estaba formado por distintas propiedades agropecuarias de varias dependencias y con cerramientos de piedra sin ningún orden establecido, mezclándose corrales, huertos y prados sin una real jerarquización y especialización del suelo, lo que le confiere una distribución característica y no exenta de personalidad. Las calles eran cañadas hechas para el ganado más que vías para el hombre. Incluso edificios símbolo como el ayuntamiento o la parroquia no se situaron en origen en un espacio previamente trazado sino que la plaza, las calles y el entorno urbanizado es posterior.

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

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

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

Los huecos de ventanas suelen ser pocos y pequeños y una portón en el cerramiento generalmente ancho para el acceso de carros y ganado<sup>32</sup>.

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

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

---

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

<sup>32</sup> NAVAJAS, P. *La arquitectura vernácula en el territorio de Madrid*. Madrid 1983.



Casa con “doblaio”



Casa tradicional con dos plantas

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

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

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

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





Vaquería tradicional

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

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

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

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

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

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



Edificación tradicional de Regiones Devastadas

Por el contrario, quedan pocos ejemplos de las dependencias anejas como son el porche donde se alojaban los utensilios de labranza y los carros ( Había hasta hace poco un ejemplo conservado con un porche interesante consistente en una galería de tres metros que recorría la fachada apoyada sobre soportes de madera coronados por zapatas<sup>33</sup> ), en la mayoría de los casos en estado de semirruina.

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

<sup>33</sup> VALENZUELA RUBIO. O. Cit . Pág. 72

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

### Edificios emblemáticos



Fachada principal de la iglesia

### Iglesia del Enebral

Entre los edificios emblemáticos en el casco urbano destaca la parroquia del Enebral, exponente típico de las iglesias de transición, entre los siglos XVI y XVII. Ocupa el que en su día fue el polo contrario del eje de la calle Real, del cual el ayuntamiento estaría en el otro extremo. Fue construido en diversas fases y su aspecto híbrido es el resultado de las diversas intervenciones; las más notorias son la realizada en 1943 como consecuencia de la devastación de la guerra y la de los años setenta ochenta en que se le añade el atrio. Las intervenciones han tendido a regularizar y alinear el perfil que en origen era quebrado como aparece en un plano parcelario de 1870.<sup>34</sup> Se trata de un templo de una sola nave estrecha rematada por una cabecera rectangular algo más reducida. Las cubiertas son independientes y más baja la de la cabecera, ambas cubiertas con teja curva. La parte más antigua del edificio es la cornisa de la cabecera formada por un juego de cuatro hiladas de cobijas ornamentada en su parte inferior por bolas. La sacristía se incorpora al lado de la epístola en la cabecera. El atrio aparece en el lado del evangelio y está sostenido por columnas. Tiene una torre situada en los pies de la nave. Es un gran prisma de tres cuerpos, separados por líneas de imposta a los que se accede por una escalera de caracol situada en el coro. El cuerpo superior está perforado por arcos de medio punto (dos lienzos tienen dos arcos y los otros dos sólo uno) donde se alojan las campanas. El interior es muy sencillo, un arco triunfal separa la cabecera de la nave, y el coro, a los pies, sobre pilares adosados al

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

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



El Ayuntamiento:

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

Edificio del Ayuntamiento

La piedra del Concejo:

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



La piedra del Concejo

### El Capricho

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



El capricho

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

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

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

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

Distribución

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

POBLACIÓN			SEXO			
NM	Manzana	Contar	NM	Manzana	SEXO 1	SEXO 2
						6
11	60015	94	11	60015	53	41
6	61025	40	6	61025	18	22
12	61992	6	12	61992	3	3
13	62005	18	13	62005	9	9
7	62011		7	62011		
8	62014	30	8	62014	9	21
5	62021		5	62021		

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

### DISTRIBUCIÓN POR EDADES

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



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

DENSIDAD Hab/Ha

PROMEDIO EDAD

NM	Manzana	Superficie	Densidad	NM	Manzana	Edad Media
11	60015	10.112	93,0	11	60015	36,7
6	61025	4.303	93,0	6	61025	35,8
12	61992	9.776	6,1	12	61992	40,7
13	62005	5.971	30,1	13	62005	36,0
7	62011	1.082		7	62011	
8	62014	4.255	70,5	8	62014	57,6
5	62021	599		5	62021	
29	62973	1.630		29	62973	
24	62980	1.736	34,6	24	62980	72,7
25	62984	5.903	83,0	25	62984	53,8
23	62988	1.584		23	62988	
21	62990	1.156	51,9	21	62990	58,5
20	62994	1.867	64,3	20	62994	50,3
22	62996	2.911	10,3	22	62996	31,0
14	63000	7.955	109,4	14	63000	43,1
15	63003	1.648	103,2	15	63003	44,6
10	63014	2.000	15,0	10	63014	69,3
9	63017	4.684	27,8	9	63017	48,2
2	63021	423	165,5	2	63021	33,3
3	63025	3.580	53,1	3	63025	32,5
4	63026	1.475	54,2	4	63026	52,5
1	63028	1.965		1	63028	
27	63972	16.502	80,0	27	63972	34,3
28	63976	3.741	69,5	28	63976	44,2
26	63981	6.497	201,6	26	63981	35,6
19	63997	1.267	78,9	19	63997	33,8
16	64003	6.369	98,9	16	64003	35,7
17	64005	1.905	115,5	17	64005	51,5
18	64994	18.561	39,9	18	64994	34,3
	<b>TOTAL</b>	<b>131.457</b>	<b>66,6</b>		<b>Promedio Edad</b>	<b>39,7</b>

### **II.3. La edificación y la estructura urbana**

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

#### **- Fichas de levantamiento de información de la edificación**

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

#### **- Fichas de información de la estructura urbana**

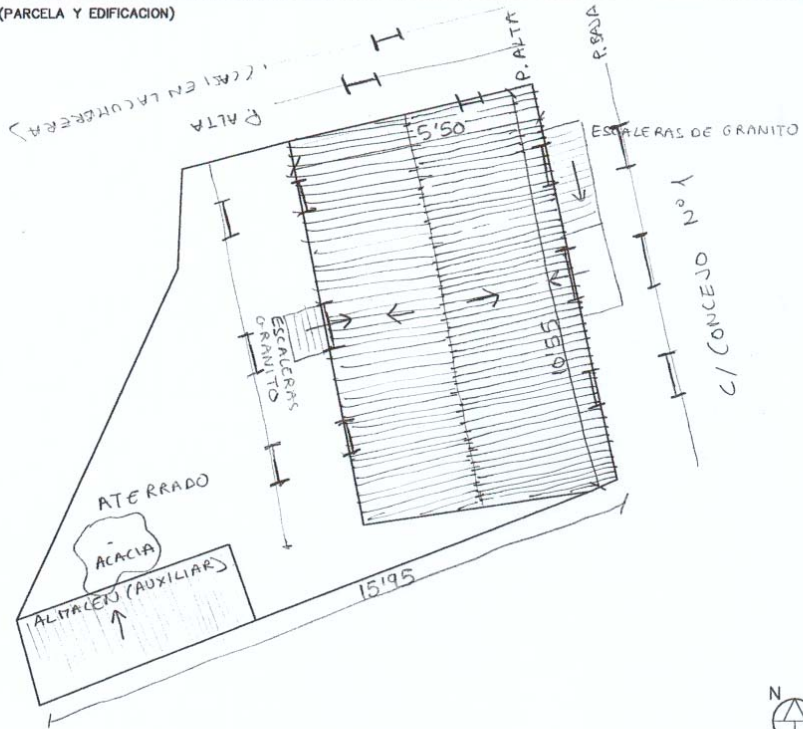
Se han realizado 70 fichas de información de todos y cada uno de los tramos urbanos existentes en el Casco Antiguo, en las que han quedado recogidos y valorados los datos siguientes: Datos de accesibilidad, del material y el estado físico de aceras y calzadas, de las alteraciones en los cerramientos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



## AYUNTAMIENTO DE COLLADO-VILLALBA PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO

<b>FICHA DE EDIFICACION</b>				MANZANA		num.	EDIFICIO		num.																					
						8			8																					
DIRECCION: CALLE Y NUMERO				<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>																										
C/ CONCEJO Nº 1				MANZANA		PARCELA																								
PROPIETARIO				62014		02																								
CUENA ABASCAL, ALFONSA				<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>DATOS DE PARCELA</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>SUP. (m2)</th> <th>FRENTE (m)</th> <th>FONDO (m)</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">164</td> <td style="text-align: center;">10'55</td> <td style="text-align: center;">15'95</td> </tr> <tr> <th>USOS</th> <th>P.B.</th> <th>P.1.</th> </tr> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td>COMERCIO</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TALLER</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>OTROS</td> <td colspan="2">ALMACEN (CONSTRUCCION AUXILIAR)</td> </tr> </table> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>FOTO DE FACHADA</b></p> </div> </div>						SUP. (m2)	FRENTE (m)	FONDO (m)	164	10'55	15'95	USOS	P.B.	P.1.	VIVIENDA	X	X	COMERCIO			TALLER			OTROS	ALMACEN (CONSTRUCCION AUXILIAR)	
SUP. (m2)	FRENTE (m)	FONDO (m)																												
164	10'55	15'95																												
USOS	P.B.	P.1.																												
VIVIENDA	X	X																												
COMERCIO																														
TALLER																														
OTROS	ALMACEN (CONSTRUCCION AUXILIAR)																													
<p><b>DATOS DE PARCELA</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>SUP. (m2)</th> <th>FRENTE (m)</th> <th>FONDO (m)</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">164</td> <td style="text-align: center;">10'55</td> <td style="text-align: center;">15'95</td> </tr> <tr> <th>USOS</th> <th>P.B.</th> <th>P.1.</th> </tr> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td>COMERCIO</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TALLER</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>OTROS</td> <td colspan="2">ALMACEN (CONSTRUCCION AUXILIAR)</td> </tr> </table>				SUP. (m2)	FRENTE (m)	FONDO (m)	164	10'55	15'95	USOS	P.B.	P.1.	VIVIENDA	X	X	COMERCIO			TALLER			OTROS	ALMACEN (CONSTRUCCION AUXILIAR)		<p><b>PLANO</b></p>					
SUP. (m2)	FRENTE (m)	FONDO (m)																												
164	10'55	15'95																												
USOS	P.B.	P.1.																												
VIVIENDA	X	X																												
COMERCIO																														
TALLER																														
OTROS	ALMACEN (CONSTRUCCION AUXILIAR)																													
<b>Nº OCUP</b>		<b>REG. OCUPACION</b>		<b>DATOS EDIFICACION</b>		OCUPACION		FRENTE (m)	FONDO (m)	ALTURA																				
		ALQUILER PROPIEDAD				m2 %				m num. pl																				
		P.B. P.1. P.B. P.1.				78 47/6		10'55	5'5	5 2																				

CROQUIS OCUPACION (PARCELA Y EDIFICACION)



ENCUESTADOR

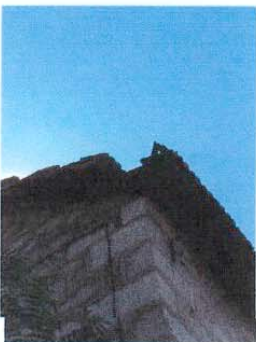


E 1/150

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

<b>FICHA DE EDIFICACION</b>	<b>MANZANA</b>	num. 8	<b>EDIFICIO</b>	num. 8
-----------------------------	----------------	-----------	-----------------	-----------

**FOTOGRAFIAS DE DETALLE**



<b>ESTADO GENERAL DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION</b>	BUENO	REGULAR	MALO
		X	
<b>ALTERACIONES EVIDENTES</b> - CONTRAVENTANAS METALICAS DE DISTINTO COLOR EN PLANTA BAJA Y ALTA - CABLES DE LUZ Y TELEFONO EN FACHADA - CONTENEDOR DE PAPEL RECICLADO	<b>NIVEL DE PROTECCION</b>		
	<b>PRESUPUESTO APROXIMADO DE REPARACION</b>		





# AYUNTAMIENTO DE COLLADO-VILLALBA

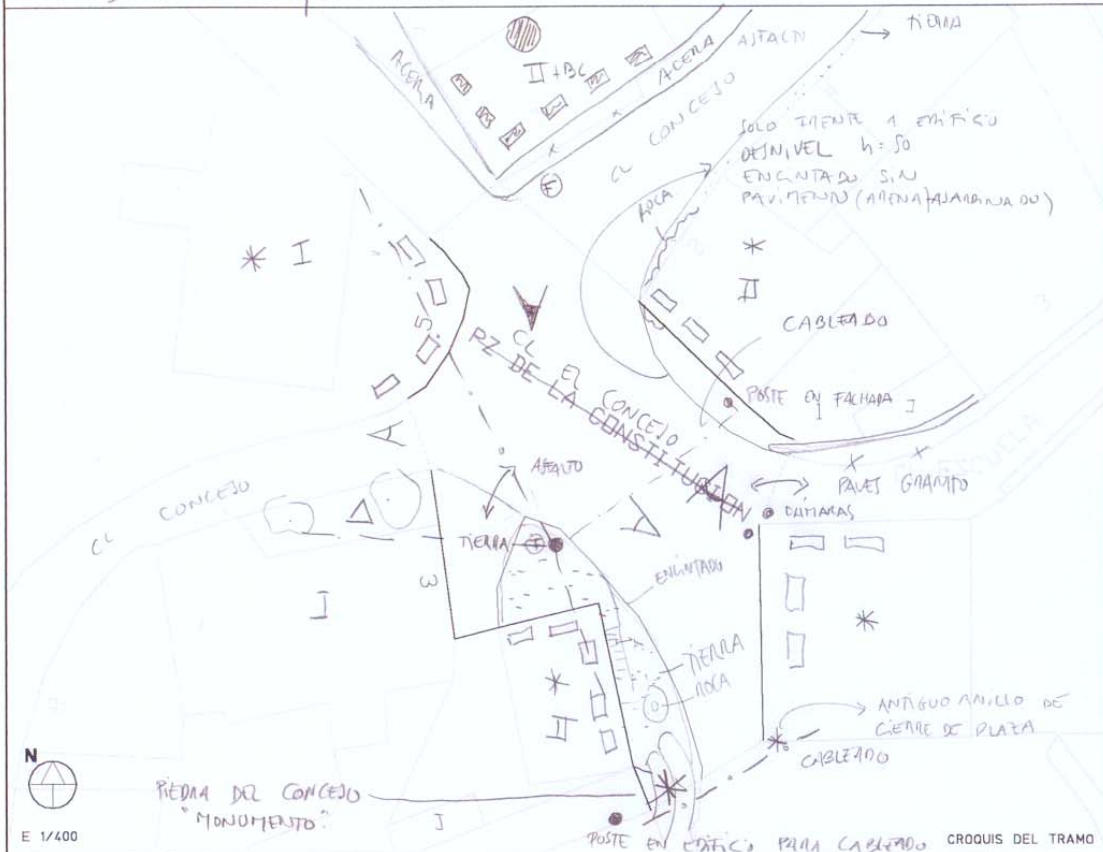
## PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO

### FICHA DE ANALISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

N.C.  
5

CALLE/PLAZA : ENTRE : Y :

*del concejo*



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

ANOTACIONES

#### LEYENDA

	ELEMENTO DE VALOR DE PRIMER ORDEN
	ELEMENTO DE VALOR DE SEGUNDO ORDEN
	ELEMENTO DE AGRESION DE PRIMER ORDEN
	ELEMENTO DE AGRESION DE SEGUNDO ORDEN
	VISUAL DE INTERES
	VISUAL NEGATIVA
	SECUENCIA POSITIVA EN LA IMAGEN URBANA
	SECUENCIA NEGATIVA EN LA IMAGEN URBANA
	EDIFICIO EN RUINAS
	SOLAR

#### PLANO DE SITUACION



ENCUESTADOR





# FICHA DE ANALISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

5

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

COMENTARIOS :



FOTOGRAFIAS DEL TRAMO





## **Planos de Información de la edificación y la estructura urbana.**

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

### Planos de información

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