

**AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA**

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

**VOLUMEN VI.  
CATALOGO DE INMUEBLES  
Y CONJUNTOS PROTEGIDOS**

**Documento Provisional  
septiembre 2001**

## INDICE

	<u>Pág.</u>
1. OBJETIVOS DE LA CATALOGACION	2
1.1. OBJETO DEL CATALOGO	2
1.2. EFECTOS DE LA CATALOGACION	2
1.3. AYUDAS A LA CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS	3
1.4. COMISION MUNICIPAL DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO	3
1.5. CONTENIDO DEL CATALOGO	4
2. PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS	4
2.1. GRADO 1º: PROTECCION INTEGRAL	5
2.2. GRADO 2º: PROTECCION ESTRUCTURAL	7
2.3. GRADO 3º: PROTECCION AMBIENTAL	8
3. DEFINICION DE LOS DISTINTIOS TIPOS DE OBRAS Y ACTUACIONES ADMITIDAS SOBRE BIENES CATALOGADOS	9
3.1. OBRAS DE MANTENIMIENTO	9
3.2. OBRAS DE CONSOLIDACION	9
3.3. OBRAS DE RECUPERACION	9
3.4. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO PUNTUAL	11
3.5. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO GENERAL	11
3.6. OBRAS DE REESTRUCTURACION	11
3.7. OBRAS DE AMPLIACION	12
3.8. PROTECCION DEL ARBOLADO	12
3.9. SEGREGACIONES	13
3.10. USO URBANISTICO	13
3.11. OTRAS CONDICIONES DE EDIFICACION	13
4. SITIOS Y LUGARES PROTEGIDOS.	14
5. PROTECCION DEL CASCO ANTIGUO	14
6. CONDICIONES DE PROTECCION DE BARRIOS DE COLONIAS	16
7. FICHAS Y LOCALIZACION DE INMUEBLES Y CONJUNTOS CATALOGADOS	21

## **1. OBJETIVOS DE LA CATALOGACION**

### **1.1. OBJETO DEL CATALOGO**

El Catálogo de edificios y conjuntos de interés histórico, artístico o ambiental tiene por objeto la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, culturales, ambientales u otros, son susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley del Suelo de 1976, en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 21.1 de la Ley del Patrimonio Histórico Español (LPHE), y en la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

El Catálogo debe servir de soporte para la protección y conservación de las estructuras urbanas y ambientales del núcleo y del término municipal, a través de la defensa y apoyo a los elementos urbanos, monumentos y edificios que por su arquitectura o significación histórica o social constituyen referencias singulares de épocas de interés histórico, artístico, ambiental o social, y por tanto deben ser conservadas para el porvenir.

El Catálogo constituye un instrumento que servirá para garantizar el seguimiento y la tutela de las futuras intervenciones por parte de los organismos que tienen confiada esa responsabilidad con los fines 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.

### **1.2. EFECTOS DE LA CATALOGACION**

La inclusión de un edificio en régimen de Catalogación supone la declaración de utilidad pública, y el compromiso de su conservación y mantenimiento.

La Catalogación refuerza las garantías legales de las medidas que están al alcance de la competencia municipal en la defensa de la posible destrucción de los edificios a través de los siguientes procedimientos:

- a) Estableciendo la obligación de conservar edificios o algunos elementos de los mismos, en función de sus cualidades o contexto urbano en el que se ubican.

- b) Estableciendo la obligación de emplear determinados sistemas de edificación: reglas compositivas, sistemas constructivos, materiales, etc, que sean propios del estilo arquitectónico que se conserva en los distintos sectores del municipio.
- c) Singularizando los edificios y elementos urbanos sobre los que debe recaer la ayuda pública para evitar su desaparición o degradación.

La actuación pública en defensa del patrimonio catalogado se realizará de varias formas:

- a) Aplicación de las normas restrictivas que determinan las actuaciones que no pueden realizarse en un edificio o en un conjunto catalogado, además de las indicaciones pertinentes sobre actuaciones recomendadas o posibles.
- b) Cooperación en determinadas situaciones en el costeamiento de las obras de conservación y mejora de interés general que rebasen el límite del deber de conservación que corresponde a la propiedad.
- c) Protección mediante la expropiación del inmueble cuando exista peligro de destrucción, deterioro o uso incompatible con sus valores.
- d) Constitución de una Comisión Municipal de Protección del Patrimonio Histórico que evacue Informes requeridos en el Catálogo para actuaciones singulares.

#### **1.2.1. PARCELAS COLINDANTES CON LOS ELEMENTOS CATALOGADOS**

La edificación en parcelas colindantes con aquellas que contengan elementos catalogados, deberá de armonizar con la imagen exterior de tales elementos catalogados.

### **1.3. AYUDAS A LA CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS**

El Ayuntamiento establecerá como destino preferente de las ayudas para conservación y rehabilitación de edificios, aquellos edificios y elementos incluidos en este Catálogo.

En particular, la Comisión Municipal de Protección del Patrimonio Histórico propondrá anualmente los edificios que puedan beneficiarse de las subvenciones de la Administración Pública para rehabilitación de bienes inmuebles. Podrá proponer Convenios de rehabilitación de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación, de la Comunidad de Madrid.

### **1.4. COMISIÓN MUNICIPAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

El Ayuntamiento podrá crear la Comisión Municipal de Protección del Patrimonio Histórico, con las siguientes funciones:

- a) Impulsar las tareas de protección y revitalización de elementos y conjuntos catalogados o protegidos; y en particular, del Casco Antiguo de Collado Villalba
- b) Admitir o sugerir alteraciones de la norma general de protección allí donde el Catálogo lo autorice expresamente
- c) Interpretar las determinaciones del Catálogo cuando sean insuficientes, confusas o contradictorias

La Comisión Municipal de Protección del Patrimonio Histórico levantará acta de todas sus decisiones, que serán vinculantes cuando no sean materia de Pleno Municipal.

El Ayuntamiento establecerá una Ordenanza o Reglamento de la Comisión Municipal de Protección del Patrimonio Histórico en donde se determinen los recursos, composición y normas de funcionamiento de la misma.

## **1.5. CONTENIDO DEL CATALOGO**

La documentación de que consta este Catálogo de Inmuebles y Conjuntos Protegidos está compuesta por:

- a) Memoria, que expresa el carácter del Documento y su normativa;
- b) un conjunto de fichas que identifican cada edificio o elemento y en las que se señalan las condiciones de protección relativas a cada uno de ellos, así como, en su caso, las actuaciones recomendadas o posibles sobre el mismo;
- c) la identificación gráfica de los elementos catalogados en los Planos de Ordenación de la Serie 2 del Plan General; y los ámbitos de protección de tipologías singulares; y
- d) Protecciones generales para ámbitos y elementos singulares: Colonias, Casco Histórico; muros de mampostería; arbolado de interés; etc.

## **2. PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.**

Protección individualizada de elementos: Se estructura en tres GRADOS de protección jerarquizados, que se denominan INTEGRAL, ESTRUCTURAL y AMBIENTAL.

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

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

#### **2.1.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN.**

Los edificios o elementos catalogados con este grado de protección presentan una o varias de las siguientes características:

- Ser un elemento altamente representativo de una época histórica.

- Poseer extraordinarias cualidades arquitectónicas de estilo, composición, sistemas constructivos, materiales.
- 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

### 2.1.2. DETERMINACIONES.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándosele 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, de consolidación y de 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 Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid 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.

## **2.2. GRADO 2º: PROTECCION ESTRUCTURAL.**

### **2.2.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN.**

Las características que determinan la inclusión de un elemento dentro de este grado de protección son las siguientes:

- Poseer cualidades arquitectónicas, constructivas o tipológicas, que sin ser excepcionales, se singularizan en el municipio.
- Poseer un valor histórico o artístico relevante.

### **2.2.2. 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, excepcionalidad que dará lugar al mencionado trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de la licencia.

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.

## **2.3. GRADO 3º: PROTECCION AMBIENTAL.**

### **2.3.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN.**

Los factores que motivan la catalogación dentro de este grado de protección son los siguientes:

- Conformar tramos o espacios de calidad, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Presentar constantes de tipología interesante estando situados en áreas de calidad urbana media o escasa.

### 2.3.2. 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, de entre las actuaciones tipificadas en el Capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores (**conservación, consolidación, restauración y rehabilitación**), 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 de la Comisión Municipal de Protección del Patrimonio Histórico 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.

### **3. DEFINICION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS Y ACTUACIONES ADMITIDAS SOBRE BIENES CATALOGADOS.**

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras que se autorizan en los diferentes grados de protección.

#### **3.1. OBRAS DE MANTENIMIENTO**

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su 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 y funcionales tales como la composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos a los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

### **3.2. OBRAS DE CONSOLIDACION**

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 como en el tipo anterior, sin alterar las características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

### **3.3. OBRAS DE RECUPERACION**

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales como unidad estructural, formal y funcional.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- . Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- . Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- . Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- . Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- . Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- . Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- . Levantamiento cartográfico de las partes (fachada, planta, etc.) en las que se pretende hacer la obra de recuperación.
- . Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- . Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- . Detalles de los elementos que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original), y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- . Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

### **3.4. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO PUNTUAL**

Excepcionalmente, y con informe previo favorable de la Comisión Municipal de Protección del Patrimonio Histórico, podrán realizarse las obras necesarias para la adecuación puntual de partes específicas del elemento catalogado para permitir nuevos usos del mismo que contribuyan a su mantenimiento económico y utilización social, tal como la apertura de huecos en partes secundarias o instalación de estructuras de acceso y de mantenimiento mecánico del edificio.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá la documentación requerida para las obras de recuperación, además de la documentación que justifique la conveniencia de estas obras para el nuevo uso o fin perseguido. En cualquier caso, si estas obras supusiesen un nuevo uso del conjunto catalogado, requerirán la oportuna licencia de apertura de uso correspondiente, previa a la de obras.

### **3.5. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO GENERAL**

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos

que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que sean estructurantes o significativos y por tanto no quedan afectados por dichos cambios.

### **3.6. OBRAS DE REESTRUCTURACION**

Son las que 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 fundamentales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Equivalen a la combinación de obras su acondicionamiento general interior y de acondicionamiento puntual exterior en las envolventes del edificio, pero con una extensión que obligue a considerar una nueva estructura, aún conservando los elementos tipológicos característicos de la envolvente física del edificio, más que en una adaptación general interior o una adaptación puntual de elementos secundarios de fachada o cubiertas.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal o vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, y construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubiertas para el aprovechamiento de sus volúmenes.

Se admitirán también las obras de apertura o ampliación de huecos en fachada que no modifiquen las características fundamentales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos.

Se considerarán características fundamentales de su envolvente exterior: la composición de ritmo de huecos y macizos, la relación de dimensiones de huecos (ancho y alto de huecos, y entre los distintos huecos de fachada), los elementos ornamentales característicos por su significación individual o su repetición, así como los materiales originalmente empleados.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- . Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- . Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.

. Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.

. Descripción de los usos actuales, y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con estos.

### **3.7. OBRAS DE AMPLIACION**

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

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

. Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.

### **3.8. PROTECCION DEL ARBOLADO**

En todos aquellos edificios para los que se establezca algún grado de protección, ésta se entenderá extendida a las zonas arboladas o ajardinadas incluidas en la parcela o área catalogada correspondiente. Se conservarán todos aquellos ejemplares cuyo tronco tenga un perímetro mayor de 80 cms. medido a 1,0 m. del suelo (o en caso de ser necesario para la actuación, se trasplantará o se sustituirá por ejemplar similar), además de aquellos que por su interés botánico u ornamental se considere importante mantener en relación con la protección del edificio catalogado. Se excluyen aquellos árboles que representasen un peligro de caída y no pudieran recuperarse.

### **3.9. SEGREGACIONES**

No se permitirán segregaciones en parcelas con edificios catalogados, salvo que la ficha de Catálogo diga otra cosa.

### **3.10. USO URBANISTICO**

Las condiciones de uso, cuando se especifican en la Ficha de Catálogo, se entenderán referidas al régimen general de compatibilidades del Volumen II del Plan General, además de las que de por sí señale la Ficha de Catálogo.

### **3.11. OTRAS CONDICIONES DE EDIFICACION**

En todo lo que no contradiga a las especificaciones de la Ficha y de sus Obras Permitidas, serán

de aplicación las determinaciones de la Ordenanza correspondiente. La superficie edificada del inmueble catalogado computa como parte de la edificabilidad admitida por la Ficha..

#### **4. SITIOS Y LUGARES PROTEGIDOS**

##### **4.1. Se incluyen en este Catálogo los siguientes sitios y lugares:**

- .- La Dehesa Boyal
- .- Canto Astial y la Peña del Aguila
- .- Cantos Altos (área de propiedad pública)
- .- La Peña Redondera
- .- La fuente del Caño Viejo y su plaza
- .- La antigua cantera al sur de Lobo Cojo, en las inmediaciones de la carretera a Navacerrada.
- .- Puente de Peguerinos (\*)

La protección de Sitios y Lugares incluye la protección al arbolado (en las condiciones expresadas en el Apartado 3.8. anterior), la prohibición de hacer movimientos de tierra salvo para obras aprobadas de mejora del Sitio o Lugar, y todo uso que no sea el recreativo, ocio, cultural o de investigación relacionada con el propio Sitio o Lugar.

El Ayuntamiento delimitará de forma apropiada las zonas que comprende esta relación.

(\*) Sometido al Régimen de Protección previsto para los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid.

##### **4.2. INVENTARIO DE BIENES CULTURALES DE MADRID**

De acuerdo con la Disposición Adicional 2ª de la Ley 10/1998 de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, quedan sometidos al Régimen de Protección previsto para los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid, entre otros, las iglesias, ermitas, cementerios, edificios singulares, puentes y caminos históricos con más de 100 años de antigüedad.

#### **5. PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO**

En el ámbito de la Ordenanza Casco Antiguo se aplicarán las Condiciones Estéticas de dicha Ordenanza.

#### **6. CONDICIONES DE PROTECCION DE BARRIOS DE COLONIAS**

##### **6.1. OBJETIVO Y CONDICIONES GENERALES**

La formación del pueblo residencial de veraneo de Collado Villalba, apoyado en la estación de ferrocarril y cruce de carreteras a Valladolid (hoy antigua N-VI a La Coruña) y a La Granja de San Ildefonso (hoy carretera a Navacerrada), se produce entre finales del siglo XIX y comienzos del XX. Surgen las colonias de veraneo de El Tomillar y su extensión en torno al camino a Galapagar (hoy carretera a Galapagar), del Pilar en el borde de la citada carretera a San

Ildefonso, y con posterioridad otras apoyadas en el pueblo original de Collado Villalba: colonias del Enebral, y de Mirasierra.

Cabría citar también como colonias en su sentido de organización unitaria, las del Carmen al sur del municipio (calles San Antonio, Carmen y Cerrillo, y transversales), muy transformada actualmente, y la colonia Avenida (con entrada por calle Las Acacias, y organizada en torno a la calle de Los Fresnos). Esta última es más una colonia de construcción reciente con elementos arquitectónicos propios del lugar (cerramientos, edificación en piedra de granito, porches, etc.). No parece necesaria su protección general, la primera por lo avanzado de su transformación – aún cuando conserva perfectamente su trazado original, con plantación de un árbol a modo de hito en sus intersecciones -, y la segunda por la variedad de tratamientos, reflejo de una clase en su origen más acomodada que en el resto del municipio.

La identificación de ciertas edificaciones en el Catálogo presenta la dificultad de la discriminación de unas respecto a otras, en un entorno en que varían poco las condiciones tipológicas. Por ello, y salvando elementos que por su especial relevancia deben ser protegidos especialmente y señalados en el Catálogo, todos los elementos incluidos en los ámbitos de Colonias son identificados como parte de un conjunto sometido a las Condiciones de Protección de Barrios de Colonias.

#### 6.1.1. RELACION CON LA ORDENANZA DE APLICACION

Las condiciones que siguen son prioritarias, en lo que pudieran contradecir, a la aplicación de las condiciones de la Ordenanza respectiva señalada en los Planos de Ordenación, serie nº 2.

### 6.2. COLONIA DE MIRASIERRA

Comprende el ámbito señalado en el gráfico adjunto, articulado en torno al Paseo Mirasierra y el Paseo Belmas. La Ordenanza de aplicación es la señalada en los Planos de Ordenación de la Serie nº 2.

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

#### 1. Disposición en parcela

se mantendrá la edificación principal que responda a las características que siguen: paramentos en piedra, huecos recercados en piedra o ladrillo, y cubierta a dos aguas.

En aquellas parcelas cuya edificación actual responda a estas características, la nueva edificación que dispusiera de aprovechamiento suficiente por aplicación de la Ordenanza correspondiente, mantendrá la parcelación original, o bien sobre planta exenta con un retranqueo mínimo de 10,00 metros de la original existente.

Si se reconstruyesen, se mantendrá la disposición de plantas de rectángulos maclados.

#### 2. Fachadas

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

En paramentos de nueva construcción, se podrá optar por piedra del lugar, o por enfoscado pintado en blanco o en tonos crema.

Los huecos existentes se mantendrán en su proporción actual.

### 3. Cubiertas

En general, serán a dos aguas, con teja plana o curva de color rojizo.

Se admiten huecos acristalados en cubierta, pero no las terrazas de ningún tipo sobre, o remetidas en cubierta.

### 4. Cerramientos

Se respetarán los cerramientos existentes en piedra. Los nuevos cerramientos serán también en piedra del lugar.

### 5. Espacios libres

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

### 6. Urbanización de la colonia

Podrán realizarse aceras de piedra del lugar o material de apariencia similar, de 2,00 metros de ancho en general y con menor ancho cuando la calle sufra estrechamientos. La calzada deberá pavimentarse con material permanente.

## **6.3. COLONIA DEL ENEBRAL**

Comprende el ámbito señalado en el gráfico adjunto, articulado en torno a la calle Virgen del Enebral. La Ordenanza de aplicación es la señalada en los Planos de Ordenación de la Serie nº 2.

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

#### 1. Disposición en parcela

Se mantendrá la edificación principal que responda a las características que siguen: paramentos en piedra o enfoscados, cubierta a dos aguas con teja plana.

En aquellas parcelas cuya edificación actual responda a estas características, la nueva edificación que dispusiera de aprovechamiento suficiente por aplicación de la Ordenanza correspondiente, mantendrá la parcelación original, y podrá levantarse ampliando la edificación



existente, o bien sobre planta exenta con un retranqueo mínimo de 8,00 metros de la original existente.

En parcelas con edificación adosada con disposición paralela a la calle, se mantendrá el retranqueo existente a calle.

## 2. Fachadas

Se conservarán las fachadas construidas en piedra.

En paramentos de nueva construcción, se podrá optar por piedra del lugar, o por enfoscado pintado en blanco o en tonos crema.

Los huecos existentes se mantendrán en su proporción actual. Los de nueva ejecución mantendrán las dimensiones y relaciones “ancho – alto” de “1,00 – 1,20”, a “1,20 – 1,30”, para ventanas, en metros; y “0,90 – 2,00” a “1,00 – 2,10” para puertas, en metros.

## 3. Cubiertas

Serán a dos aguas, con teja plana de color anaranjado o rojizo.

No se admiten buhardas ni las terrazas de ningún tipo sobre, o remetidas en cubierta; pero sí se admiten huecos acristalados en cubierta.

## 4. Cerramientos

Se respetarán los cerramientos existentes en piedra. Los nuevos cerramientos serán también en piedra del lugar.

## 5. Espacios libres

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

## **6.4. COLONIA DEL PILAR**

Comprende el ámbito señalado en el gráfico adjunto, articulado en torno a la calle Sierra del Castillo. La Ordenanza de aplicación es la señalada en los Planos de Ordenación de la Serie nº 2.

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

### 1. Disposición en parcela

Se mantendrá la edificación principal que responda a las características que siguen: paramentos enfoscados y huecos recercado en piedra, o paramentos en piedra, cubierta de pizarra.

La edificación podrá adosarse únicamente por su lindero posterior.

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

## 2. Fachadas

Se conservarán los aparejos de piedra en esquinas y en las jambas y dinteles en puertas y ventanas.

En paramentos de nueva construcción, se podrá optar por piedra del lugar, o por enfoscado pintado en blanco.

## 3. Cubiertas

En esta colonia los edificios son de una planta. Para estos edificios de tipología originaria pareada, la utilización del bajo cubierta se realizará mediante proyecto conjunto de los pareados que, dependiendo de la situación actual de la edificación, podrá consistir en la elevación máxima del muro de fachada en 0,50 m, o del cambio de la pendiente de la cubierta. Todo ello con el objetivo de evitar la creación de la segunda planta, que altera el carácter originario de la Colonia en las viviendas reformadas. No se admitirán buhardas y terrazas en cubierta.

## 4. Cerramientos

Se respetarán los cerramientos existentes en piedra. Los nuevos cerramientos serán también en piedra del lugar.

## 5. Espacios libres

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

Se permite levantar construcciones auxiliares para garaje o aperos sin retranqueo de la alineación exterior.

## 6. Urbanización de la colonia

Deberá mantenerse la sección tipo de las calles actuales, con acera de 0,70 metros de ancho, en piedra de granito e inmediata a los cerramientos de parcela, banda de 1,00 metros para plantación, y calzada. Esta última deberá pavimentarse con material permanente.

### **6.5. COLONIA DEL TOMILLAR**

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

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

### 1. Disposición en parcela

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

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

### 2. Fachadas

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

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

Los huecos existentes se mantendrán en su proporción actual.

### 3. Cubiertas

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

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

### 4. Cerramientos

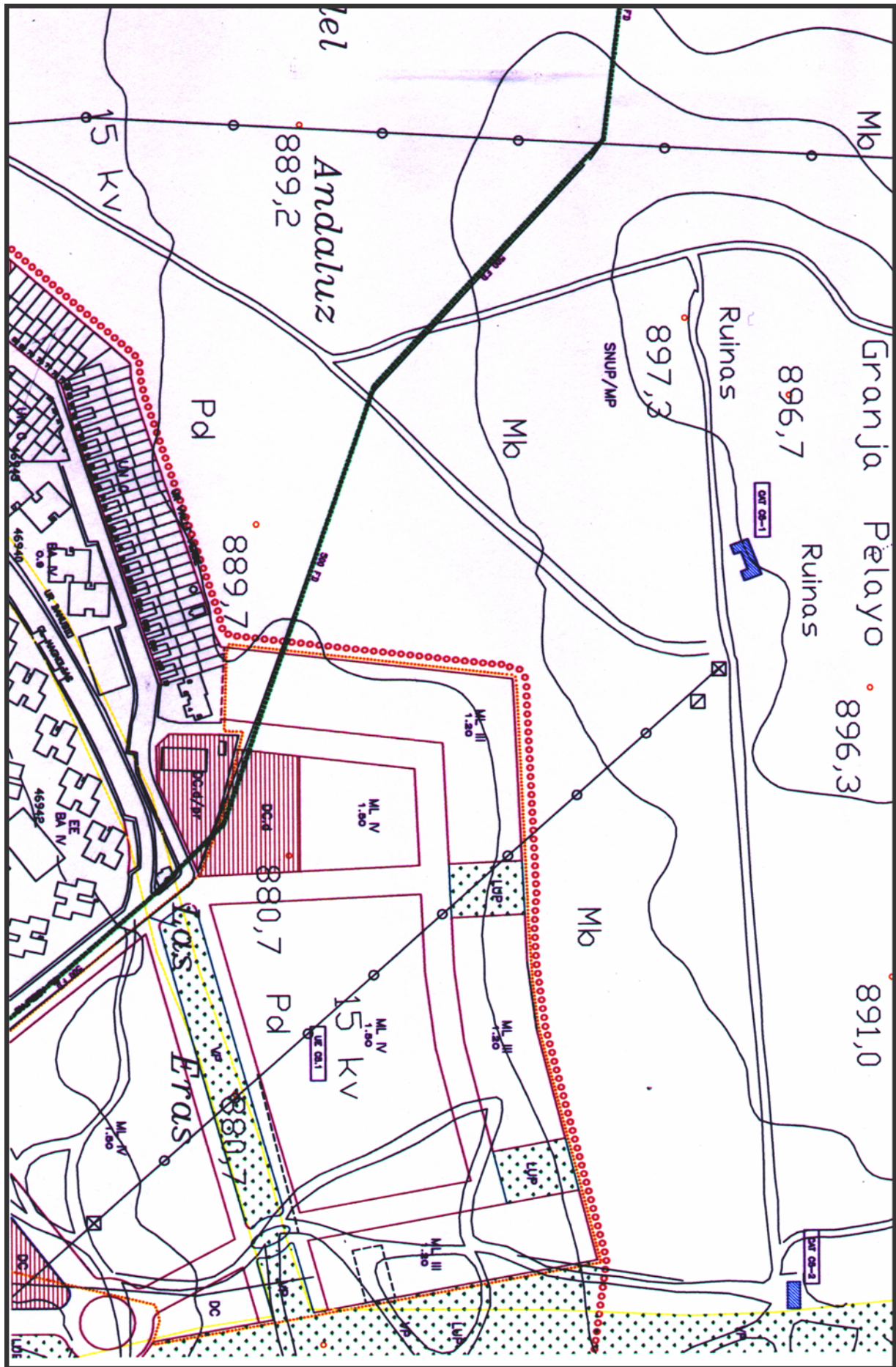
Se respetarán los cerramientos existentes en piedra o en ladrillo. Los nuevos cerramientos serán también en piedra del lugar, con libertad para erigir pilastras de ladrillo intermedias.

### 5. Espacios libres

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

## **7. FICHAS Y LOCALIZACION DE INMUEBLES Y CONJUNTOS CATALOGADOS**

A continuación se ordenan, con referencia a la distribución de planos de la Serie 2 de Ordenación del Plan General, los elementos catalogados. Antecede en cada caso el plano de localización.



**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE  
COLLADO VILLALBA**

**CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS**

**Nº CATALOGO** C5-1 (Palacio del Monte del Andaluz)

**LOCALIZACION:** Monte del Andaluz

**INMUEBLE:** Antigua casa noble y de labor, con capilla y dependencias residenciales

**ESTADO DE CONSERVACION:** En estado de ruina y abandono



**GRADO DE PROTECCION:** Ambiental A2

**USOS:** Residencial. Compatible con dotacional relacionado con la naturaleza, la recreación y el ocio y deporte; hostelería rural y restauración

**EDIFICABILIDAD:** La existente originalmente, con posibilidad de ampliación de un 15% para garantizar la persistencia de los recursos del monte.

**CONDICIONES DE INTERVENCION:** Debe rehabilitarse recuperando en lo posible su imagen original. Debe asignársele un uso que permita mantener el edificio y los recursos del monte.

**Nº Máximo de plantas:** Las existentes (dos plantas)

**Otras Condiciones:** La rehabilitación requerirá un estudio previo sobre la volumetría e imagen del edificio original. La actuación cumplirá con las condiciones de uso y actividad de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza, de acuerdo con el principio de aprovechamiento sostenible.

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE  
COLLADO VILLALBA**

**CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS**

**Nº CATALOGO** C5-2

**LOCALIZACION:** Ctra. Navacerrada pasado Parque de Bomberos

**INMUEBLE:** Villa Tradicional

**ESTADO DE CONSERVACION:** Bueno



**GRADO DE PROTECCION:** Ambiental A1

**USOS:** Residencial Unifamiliar. Dotaciones Comunitarias. Hostelero.

**EDIFICABILIDAD:** La existente.

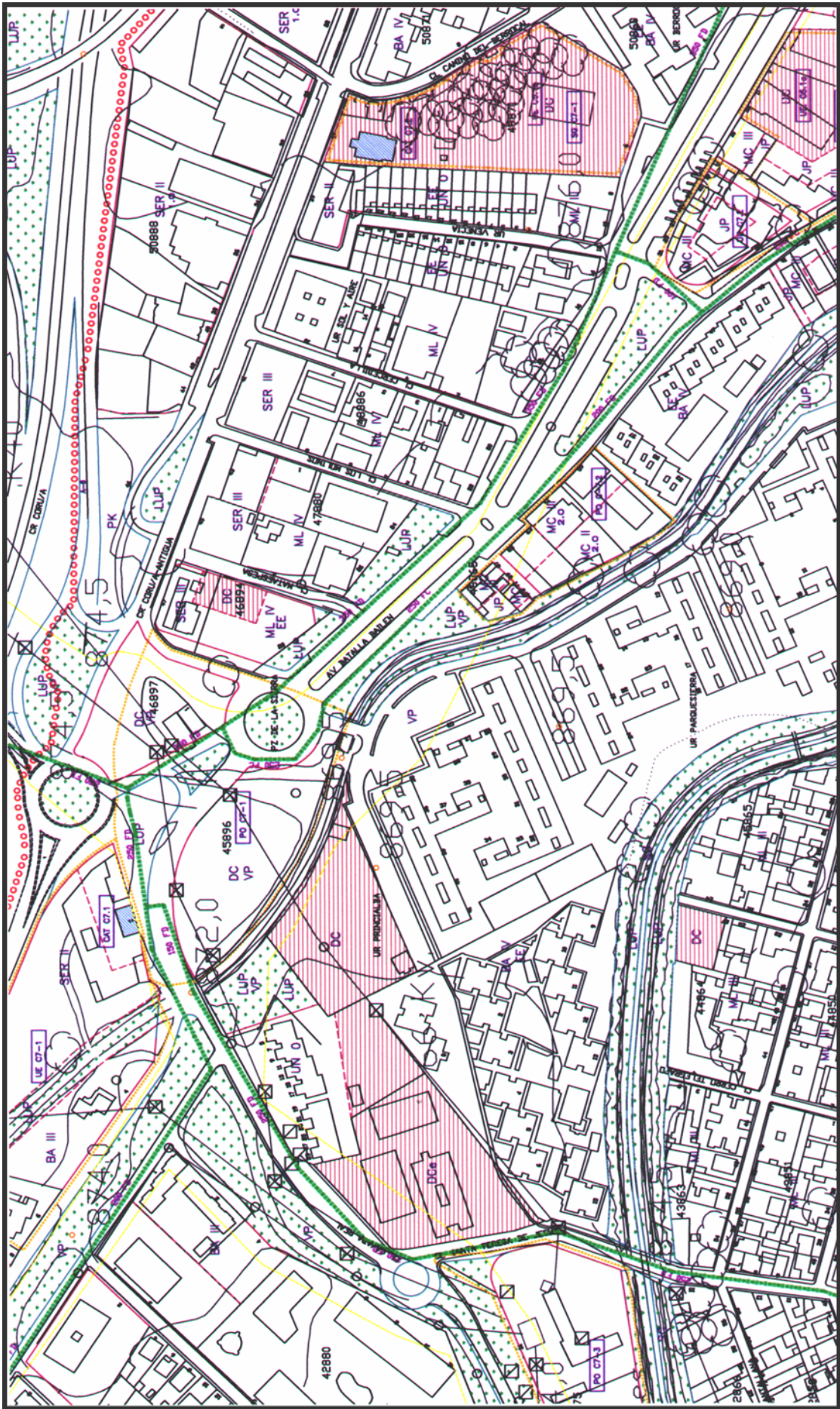
**CONDICIONES DE INTERVENCION:**

**Ampliación de Superficie Edificable:** Ninguna

**Nº Máximo de plantas:** Una y bajo cubierta

**Altura Máxima de Alero:** La existente

**Otras Condiciones:** La habilitación del bajo cubierta se hará conservando la tipología existente y recuperando el mayor número posible de tejas existente. Se permite la iluminación cenital mediante elementos transparentes incluidos en el plano del faldón. Se prohíbe expresamente la construcción de buhardillas o mansardas. Se protege asimismo el cerramiento de parcela permitiendo únicamente las intervenciones tendentes a su conservación y recuperación.



**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE  
COLLADO VILLALBA**

**CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS**

**Nº CATALOGO** C7-1 (La Venta)

**LOCALIZACION:** Plaza de la Sierra c/v Carretera N-VI

**INMUEBLE:** Antigua venta de carros, rehabilitada para vivienda

**ESTADO DE CONSERVACION:** Bueno



**GRADO DE PROTECCION:** Estructural (edificio central de dos plantas).

**USOS:** Residencial. Compatible con comercio, dotacional, hosteleria y restauración

**EDIFICABILIDAD:** La existente.

**CONDICIONES DE INTERVENCION:**

**Ampliación de Superficie Edificable:** Ninguna

**Nº Máximo de plantas:** Las existentes (dos plantas en cuerpo central, una en el resto)

**Altura Máxima de Alero:** La existente

**Otras Condiciones:** Se mantendrá el edificio central sin cambios exteriores (a calle y al interior de parcela) ni remodelaciones, recuperando su imagen inicial para dejar exento este edificio. Se mantendrá el aspecto exterior del los edificio al norte del central. Para acceso a la finca, podrá abrirse una vía de servicio abriendo el cerramiento y cobertizo al sur del edificio central.



**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE  
COLLADO VILLALBA**

**CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS**

**Nº CATALOGO** C7-2 (Malvaloca)

**LOCALIZACION:** C/ Camino del Berrocal

**INMUEBLE:** Villa de temporada

**ESTADO DE CONSERVACION:** Bueno, con reparaciones puntuales necesarias.



**GRADO DE PROTECCION:** Estructural

**USOS:** Residencial o Dotacional

**EDIFICABILIDAD:** La existente, en el edificio catalogado.

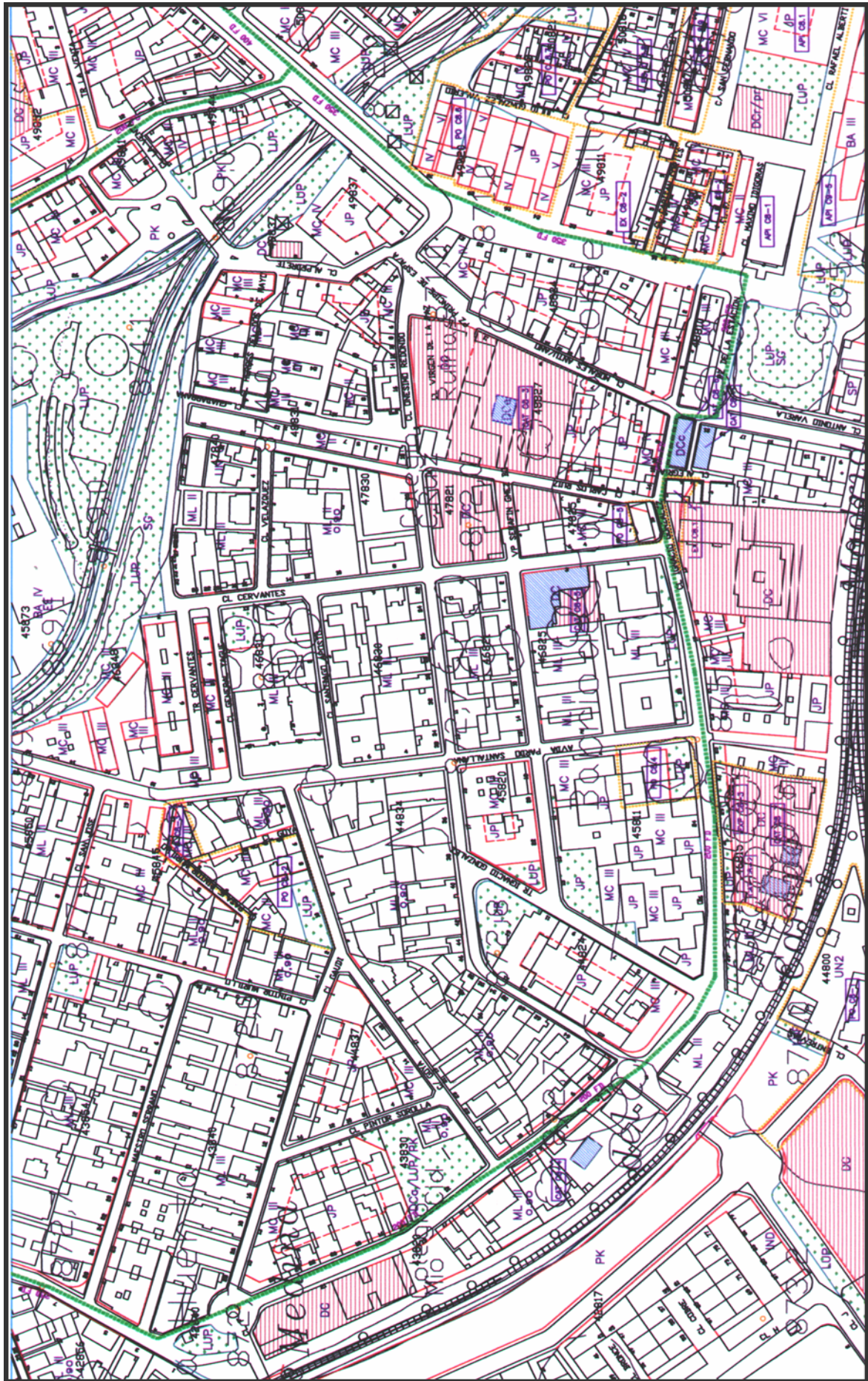
**CONDICIONES DE INTERVENCION:**

**Ampliación de Superficie Edificable:** A distancia superior a 12 metros del edificio catalogado, y con edificabilidad la de la Ordenanza DC descontando la superficie ya edificada.

**Nº Máximo de plantas:** Dos plantas en edificio catalogado.

**Altura Máxima de Alero:** La existente en edificio catalogado.

**Otras Condiciones:** El único tipo de obras permitido en las fachadas será el de mantenimiento, conservando la sillería de piedra, esquinas, aleros, cenefas y dinteles en ladrillo, y rejería, y alero de madera. Deberá reforzarse la balconada central. Se mantendrá el arbolado y disposición de jardín existente en torno al edificio catalogado, y la puerta con rejería de C/ Camino del Berrocal. Puede remodelarse la dependencia de portería y guarda a la entrada, conservando, en su caso, la cubierta de pizarra.



**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE  
COLLADO VILLALBA**

**CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS**

**Nº CATALOGO** C8-1

**LOCALIZACION:** C/ Antonio Varela, 21

**INMUEBLE:** Casa tradicional

**ESTADO DE CONSERVACION:** Bueno



**GRADO DE PROTECCION:** Ambiental A3

**USOS:** Residencial Unifamiliar. Oficinas. Compatible comercio en planta baja y oficinas en planta baja y planta primera

**EDIFICABILIDAD:** La correspondiente a la aplicación de la ordenanza MC III, con las limitaciones de esta Ficha

**CONDICIONES DE INTERVENCION:** Se mantendrá en su estado actual la fachada principal a c/ Antonio Varela. La elevación de una planta se realizará desde esta fachada con cubierta de pendiente máxima 50%, partiendo del actual alero a c/ Antonio Varela, cuyos ornamentos respetará.

**Nº Máximo de plantas:** Dos plantas en fachada a c/ Antonio Varela, y tres plantas en el resto.

**Altura Máxima de Alero:** La existente

**Otras Condiciones:** El único tipo de obras permitido sobre la fachada principal serán las de mantenimiento, conservando en su estado actual el tratamiento de los muros de fachada. El cambio de carpinterías deberá respetar el tratamiento conjunto en cada una de las plantas, y la relación armónica entre todos ellos.

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE  
COLLADO VILLALBA**

**CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS**

**Nº CATALOGO** C8-2

**LOCALIZACION:** C/ Ignacio González, 41 (en base hoja c-8: nº 33)

**INMUEBLE:** Casa Tradicional

**ESTADO DE CONSERVACION:** Bueno



**GRADO DE PROTECCION:** Estructural

**USOS:** Dotacional

**EDIFICABILIDAD:** La existente

**CONDICIONES DE INTERVENCION:** Se destinará a usos dotacionales, previa actuación de expropiación

**Ampliación de Superficie Edificable:** No. Se permite uso bajo cubierta

**Nº Máximo de plantas:** 2 plantas + bajo cubierta

**Altura Máxima de Alero:** la existente

**Otras Condiciones:** Mantener la fachada actual y el alero de madera. Teja plana.